דנה שיחור
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

תאריך: 23 במאי, 2021

מספר מינוי: 2020 - 1144

לכבוד

בית ירושלמי שלי יזמות ובינוי בע"מ
ע"י מר אלירן יוסף, שמאי מקרקעין
(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב ירושלים
ע"י מר גדי דגני, שמאי מקרקעין
(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>
גוש 30643, חלקה 41
מגרשים מס' 1 ו-2 עפ"י תכנית 101-0598755
רח' אהרון שעשוע עזרא, שכונת נווה יעקב
ירושלים

1. **<u>מינוי</u>**

ביום 03/06/2020 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה–1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 101-0598755, כאמור בסעיף 4 להלן, במסגרת בקשה למידע מוקדם.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	-	30643
חלקה	-	41
שטח החלקה	-	3,846 מ"ר
מגרשים	-	1 ו-2 עפ"י תכנית 101-0598755
שטח המגרשים	-	2,236.43 מ"ר ו-1,606.08 מ"ר, בהתאמה
מהות הנכס	-	מגרשים פנויים למגורים מעל ק"ק מסחרית וגני ילדים
כתובת	-	רחוב אהרון שעשוע עזרא, שכונת נווה יעקב, ירושלים

כתובת: שדרות ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

4. **<u>מועד קובע לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
101-0598755	18/11/2019

5. **<u>דיון</u>**

ביום 18/08/2020 התקיים דיון באמצעות תוכנת ZOOM, בנוכחות: ה"ה גדי דגני ובני ברבי – שמאי המשיבה, ה"ה יניב גוב ארי ואלירן יוסף - שמאי המבקשת, מ"ר מנחם גפנר – נציג מטעם המבקשת, ומר רועי שיחור, ממשרדה של החת"מ.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום 25/08/2020.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר גדי דגני, מיום 05/05/2020 (מס' 5456), על נספחיה; במסמך התגובה מטעם שמאי המשיבה, מיום 13/08/2020, על נספחיו; ובתכתובת מייל מיום 18/05/2021, על צרופותיה.

עמדת המבקשת מפורטת בשומתם מר יניב גוב ארי ומר אלירן יוסף, מיום 16/07/2020 (תיק היטל השבחה מס' 2019/02504.001), על נספחיה; תכתובת מייל מיום 17/08/2020, על צרופותיה; ובתכתובת מייל מיום 27/08/2020, במסגרת השלמת מסמכים לסיכום הדיון, על צרופותיה.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור חיצוני בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 08/03/2021, בנוכחות שמאי הצדדים.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה את חלקה 41 בגוש 30643, ברחוב אהרון שעשוע עזרא, בשכונת נווה יעקב, בירושלים (להלן: "הנכס").

שכונת נווה יעקב ממוקמת בחלק הצפון מזרחי של העיר ירושלים, גובלת עם השכונות בית חנינה ופסגת זאב ומאופיינת בבינוי של 3-8 קומות למגורים.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות חשמל, כבישים, מדרכות, בתי כנסת וכד'.

רחוב אהרון שעשוע עזרא, בצורת האות P, מסתעף מרחוב הרב אברהם רביץ, וממוקם בשוליה הדרומיים של שכונת נווה יעקב.

החלקה הנדונה בעלת צורה אי-רגולרית, בשטח רשום של 3,846 מ"ר, כאשר טופוגרפיית הקרקע בעלת שיפוע חד ממערב למזרח.

החלקה גובלת ממערב עם חלקה 31, המשמשת כמרכז ספורט ובו מגרשי כדורגל, כדורסל וטניס, כאשר הפרש הגובה בין מפלס רחוב אהרון שעשוע עזרא לבין מגרשי הספורט הינו כ-25 מ'. מצפון, גובלת החלקה עם חלקה 32 בייעוד שצ"פ ובו ממוקם "פארק פטריי". מדרום, גובלת החלקה עם חלקה 42 בייעוד מעבר להולכי רגל ומעברו פרויקט המגורים "דונה בנווה יעקב".

במועד הביקור בנכס, טרם החלו עבודות הבנייה בנכס.

9. <u>המצב המשפטי</u>

9.1 להלן פרטי הרישום בהתאם להעתק רישום מפנקס השטרות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בירושלים, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 08/07/2020:

- גוש שומה: 30643
- חלקה: 41
- שטח רשום: 3,846 מ"ר
- בעלות: מדינת ישראל, בשלמות
- חכירה ראשית: בית ירושלמי שלי יזמות ובינוי בע"מ, בשלמות
- תנאי החכירה: חכירה מהוונת, לתקופה של 98 שנים, עד ליום 07/01/2115. קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

9.2 ביום 28/06/2017 נחתם הסכם חכירה בין רשות מקרקעי ישראל לבין חב' בית ירושלמי שלי יזמות ובינוי בע"מ, שלהלן עיקריו:

- גוש שומה: 30643 חלקה: 41
- שטח רשום: 3,846 מ"ר
- מיקום: ירושלים
- מגרש: מס' 6 עפ"י תכנית 6513/א
- תקופת החכירה: 98 שנים, החל מיום 08/01/2017 ועד ליום 07/01/2115.
- תקופת חכירה נוספת: 98 שנים מתום תקופת החכירה.
- מטרת החכירה: 36 יח"ד.
- הייעוד: מגורים מיוחד.
- קיבולת בנייה: עפ"י התכנית התקפה החלה על המוחכרת במועד חתימת חוזה זה.
- התמורה: סך של 866,000 ₪, נכון ליום אישור העסקה.

10. **<u>המצב התכנוני</u>**

10.1 **<u>מצב קודם</u>**

10.1.1 **<u>תכנית 6513א'</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6052 ביום 21/01/2010</u>

התכנית חלה על שטח של כ-107 דונם ומציעה בינוי במדרונות הדרומיים של נווה יעקב במרחב שבין האזורים המבונים לבין יער מיר. בין מטרות התכנית: שינוי במערך ייעודי הקרקע; קביעת בינוי מנחה להקמת בנייני מגורים ובנייני ציבור, בהתאם לנספחי הבינוי; קביעת מספר הקומות המרבי, קווי הבניין המרביים, שטחי הבנייה המרביים וגובה הבנייה המרבי בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבנייה בשטח התכנית; קביעת מספר יחידות הדיור המרבי בשטח התכנית ל-383 יח"ד; קביעת הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתר בנייה ושלבים לביצוע; קביעת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים בשטח התכנית; התווית דרכים חדשות בשטח התכנית.

בהתאם לתשריט התכנית, סווג הנכס הנדון כמגרש מס' 6 בייעוד "**אזור מגורים מיוחד**". להלן עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות להכרעה:

<u>זכויות הבנייה במגרש מס' 6:</u>

- שטח המגרש: 3,846 מ"ר.
- מס' יח"ד: 36.
- שימושים: מגורים.
- תכסית מרבית: 40% משטח המגרש.
- שטחי בנייה עיקריים מעל מפלס 0.00: 3,780 מ"ר.
- שטחי שירות מעל מפלס 0.00: שטח חניה מקורה – 1,620 מ"ר; שטח שירות מוצע – 1,749 מ"ר, ובסה"כ 3,369 מ"ר.
- מס' קומות מרבי: 7.
- שטחי הבנייה המפורטים לעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב–1992.
- לא תותר תוספת יח"ד מעבר למצוין ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
- תותר העברת יח"ד ממגרש למגרש המצרני לו בשיעור שלא יעלה על 10% ממספר יח"ד במגרש שבו מס' יח"ד קטן יותר כמצוין בטבלה.
- החישוב של שטח חניה מקורה נעשה עפ"י מדד של 30 מ"ר למקום חניה ועפ"י 1.5 מקומות חניה ליח"ד.

- שטח החניה המקורה בכל מגרש הוא שטח מרבי. ככל שלעת הוצאת היתר בנייה לא תשוכנע הוועדה המקומית בצורך של שטחים אלו, תהיה הוועדה רשאית להגביל את סך שטחי החניה המקורה במגרש.
- למרות האמור לעיל, ככל שתקן החניה ישתנה לעת מתן היתר בנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית לאפשר הגדלת שטחי החניה המקורה עפ"י דרישות תקן החניה שיהיה תקף באותה עת.
- תותר תוספת של קומות תת-קרקעיות מעבר למצוין בנספח מס' 2 לשימוש חניה, ככל שתקן החניה יחייב זאת לעת מתן היתר בנייה.
- שטחי השירות כוללים את שטח המחסנים שבסעיף 15ו' לתקנון.

<u>הוראות בינוי נוספות בתחומי התכנית:</u>

- תותר חריגה מעבר לקווי הבניין בתשריט עד לקו בניין אפס לצורך הקמת חניה תת-קרקעית, ובתנאי שיישמר שטח לחלחול מי נגר, כאמור בתכנית.
- החניה תהיה תת-קרקעית/מקורה/עילית כמפורט באופן מנחה בנספחים 2 ו-3.
- תכנון מפורט של החניה במגרש המגורים ישולב בתכנית פיתוח המגרש בקנה מידה 1:100, כחלק מהבקשה להיתר בנייה.
- החניה למגורים תהיה בתחום המגרשים בלבד.
- המרווח בין שני בניינים בתוך מגרש אחד לא יפחת מ-8 מ'.
- מחסן - לכל יח"ד ייבנה מחסן ששטחו לא יקטן מ-4 מ"ר ובהתאם להוראות תכנית המתאר לגבי מחסנים.
- מרפסות ופרגולות – תותר הקמת מרפסות מקורות בבניין ובלבד שגובה כל מרפסת יהיה בן קומה אחת בלבד וכן שהמרפסת תהיה פתוחה בשתיים מחזיתותיה לפחות. עומק מינימלי של מרפסת מקורה יהיה 2 מ'.
- לא תותר בניית מרפסות זיזיות.
- בכל מרפסת לא מקורה ו/או חצר צמודה, ששטחן עולה על 10 מ"ר ומעלה, תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת, ללא קירות, בשטח מינימלי של 6 מ"ר.
- לא תותר יותר מפרגולה אחת ליח"ד אחת.
- לא יותרו גגות רעפים.

10.2 **<u>מצב חדש</u>**

10.2.1 **<u>תכנית 101-0598755</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8495 ביום 03/11/2019</u>

תכנית מפורטת, החלה על החלקה הנדונה בלבד, ומטרתה תוספת יח״ד וקומות מעבר למצב המאושר. התכנית חילקה את החלקה למגרשים 1 ו-2, בייעוד **״מגורים ג״**, מעל קומת קרקע מסחרית, בבינוי הכולל סה״כ 112 יח״ד ו-2 גני ילדים: **תא שטח 1** – בשטח של 2,236.43 מ״ר, הכולל בינוי של שני בנייני מגורים בגובה של 6 קומות מעל קומה מסחרית, ו-48 יח״ד; **תא שטח 2** – בשטח של 1,606.08 מ״ר, הכולל בניין מגורים בגובה של 13 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וגני ילדים, ו-64 יח״ד. להלן ההוראות הרלוונטיות בתכנית:

- <u>טבלת זכויות בנייה והוראות בנייה:</u>

תא שטח	שימוש	בניין	גודל מגרש, במ״ר	שטחי בנייה, במ״ר					תכסית	מס׳ יח״ד	גובה מעל כניסה קובעת	קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה״כ שטחי בנייה				מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות						
1	מגורים ג׳	1,2		4,067	1,390		3,577	9,038			23.8 מ׳		
1	מסחר	1,2	2,236.43	970				970	60%	48		7	2
2	מגורים ג׳	3		4,115	1,954		1,791	7,860					
2	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	3		230	20			250			48.9 מ׳		
2	מסחר	3	1,606.08	280				280	60%	64		14	

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- תותר תוספת שטחי חניה וקומות חניה ובכל מקרה היקף החניה לא יהיה מעל התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה.
- יותר ניוד של יח״ד ושטחי בנייה בין תאי השטח בתנאי שלא תהיה תוספת שטחים לטבלה.
- שטחי המחסנים העל קרקעיים בגו ההר ללא אוורור אל החוץ, בשטח של 471 מ״ר, המהווים 12% משטח המגרש, לא ייחשבו במניין השטחים המרביים.

- סה"כ שטחי השירות מעל הקרקע מיועדים למסחר, למגורים ושימוש ציבורי.
- בנוסף לשטח העיקרי תותר תוספת שטחי בנייה למרפסות בשטח של 576 מ"ר בתא שטח 1 ובשטח של 768 מ"ר בתא שטח 2. שטח מרפסת ליח"ד עד 14 מ"ר.

<u>הוראות בינוי:</u>

- שימושים: מגורים; מסחר בקומת הקרקע בהתאם לסימון "חזית מסחרית"; גן ילדים בקומת הקרקע בהתאם לסימון בנספח הבינוי.
- בתא שטח מס' 1 מס' יח"ד המרבי בשני בניינים יהיה 48 יח"ד.
- מספר הקומות יהיה 6 קומות מעל קומה מסחרית, בסה"כ 7 קומות.
- מפלס הכניסה הקובעת למבנים הפונים לרחוב שעשוע יהא לפי נספח הבינוי.
- המבנים ייבנו בהתאם לת"י 413.
- לחזית הרחוב תהיה חזית מסחרית הנגישה למפלס הרחוב.
- תותר כניסה במפלס העליון לכיוון מעבר ציבורי חדש ומגרשי הספורט.
- המרחק המזערי בין המבנים לא יפחת מ-6 מ'.
- בתא שטח מס' 2 מספר יח"ד המרבי בבניין יהיה 64 יח"ד.
- מספר הקומות יהיה 13 קומות מעל קומה מסחרית, סה"כ 14 קומות.
- מפלס הכניסה הקובעת למבנים הפונים לרחוב שעשוע יהיה לפי נספח הבינוי.
- חזית הרחוב בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית וגן גן ילדים כהקצאה לצורכי ציבור. כניסה לגן הילדים תהיה נפרדת מהכניסה לבניין.
- תותר כניסה במפלס העליון הפונה למגרשי הספורט ולמבני הציבור, מעבר לכניסה הראשית, לרחוב שעשוע. תהיה חזית מסחרית הנגישה למפלס הרחוב. יותרו מרפסות זיזיות הבולטות ממישור הבניין וזאת במסגרת כוללת ואחידה לבניין.
- תותר כניסה במפלס עליון לכיוון מעבר ציבורי חדש ומגרשי הספורט.
- יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח ובמפלס 0.00.
- הפקעות לצורכי ציבור – בשטח המסומן בנספח הבינוי בקומת הקרקע, הצבוע בצבע חום, בשטח של 260 מ"ר, יותר שימוש לגני ילדים. שטח זה מיועד להפקעה

ויחולו עליו הוראות סעיף 6 בתקנון. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תהיה סטייה ניכרת.

- <u>תנאים למתן היתר בנייה</u>

- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
- נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית עפ"י דרישות מחלקת שפע.
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה הנחיות בעניין נטיעת עצים בוגרים ודרישת מחלקת שפע בעיריית ירושלים.
- אישור המחלקה לאיכות הסביבה בדבר השימושים במסחר.
- אישור מורשה נגישות כחוק.
- בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור תתוכנן רחבת היערכות באופן שתאפשר תמרון בשטח המשותף בכסא גלגלים בכניסה וביציאה מהדירה בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.10.
- תיאום עם אדריכל העיר בדבר המעבר הציבורי של מדרגות בחלקה 42 אל מפלסי מגרשי הספורט שממערב לשטח התכנית וכן תיאום פיתוח השביל לאורך החזית המערבית של המבנים (מיצרני למגרשי הספורט) תוך חיבורו בקצהו הדרומי לגרם המדרגות הנ"ל ובקצהו הצפוני למערך השבילים של השצ"פ הגדול מצפון.
- תיאום עם אגף התברואה.
- הצגת פיתוח כביש וחניה.
- רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר ייעוד שטח המסומן בנספח הבינוי, בתחום בניין המגורים לצורכי ציבור, ובדבר קיומה של הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת הקרקע של הבניין.

- <u>חניה</u>

- הוועדה המקומית רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.

- מספר מקומות החניה יהיה מקום חניה אחד ליח״ד.
- הכניסה לקומות החניה התת-קרקעית תהיה מרחוב אהרון שעשוע עזרא.
- ניתן להתקין מכפילי חניה על פי תקן ישראלי.
- מתקני מכפילי החניה יהיו מסוג המאפשר גישה לכל עמדת חניה ללא תלות בהמצאות או אי-המצאות רכב בתא החניה השני באותו מתקן.
- תותר תוספת או הפחתת מקומות חניה לעת מתן היתר בנייה בהתאם לתקן התקף.
- יש להקצות מקומות חניה נגישים בהתאם לתקנות התו״ב.
- תנאים למתן היתרי אכלוס – תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע בפועל של שביל המעבר הציבורי של מדרגות בחלקה 42 אל מפלסי מגרשי הספורט שממערב לשטח התכנית וכן פיתוח השביל לאורך החזית המערבית של המבנים (מיצרני למגרשי הספורט), תוך חיבורו בקצהו הדרומי לגרם המדרגות הנ״ל, ובקצהו הצפוני למערך השבילים של השצ״פ הגדול מצפון, בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ביצוע התכנית - הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.
- מימוש התכנית – זמן למימוש התכנית הינו 10-15 שנים מיום אישורה.

11. **<u>תמצית טיעוני שמאי המשיבה</u>**

11.1 ההשבחה בגין אישורה של תכנית 101-0598755 נבחנה בגין תוספת שטחי בנייה למגורים, תוספת שימושים למסחר ושינוי הבינוי.

11.2 במצב קודם, לפי הוראות תכנית 6153א׳, הובא בחשבון שטח בנייה עיקרי למגורים של 3,780 מ״ר.

11.3 מאידך, במצב החדש, לפי הוראות תכנית 101-0598755, הובא בחשבון שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע של 1,250 מ״ר[1] ושטח עיקרי למגורים בקומות העליונות של 8,182 מ״ר.

11.4 הובא בחשבון כי מאחר שהתכנית בעניינו כוללת סעיף הפקעה, אזי ככל שהשטח יופקע ותוגש תביעת פיצויי הפקעה, תיבחן זכאות התובעת לפיצויי הפקעה, בכפוף לכלל הכללים שבדין ולרבות בחינה האם ניתן כבר פיצוי באמצעות זכויות בנייה במסגרת התכנית דנן או בדרך אחרת.

[1] בתחשיב ההשבחה המקורי של שמאי המשיבה נפלה טעות בשטח המסחרי לחיוב במצב חדש, כאשר נשמט שטח של 280 מ״ר במגרש מס׳ 2. בתגובת המשיבה לשומה האחרת, ולאחר שהדבר צוין ע״י שמאי המבקשת, הציג שמאי המשיבה תחשיב השבחה מתוקן הכולל התייחסות לשטח עיקרי למסחר של 1,250 מ״ר.

11.5 הובא בחשבון כי עפ"י תנאי המכרז של החלקה שבנדון (מכרז רמ"י ים/133/2016) במגרש קיים מילוי בעומק רב המכיל ברובו שפך לא הומוגני הכולל עודפי עפר, פסולת בנייה וכו' שפוזרו בשטח ללא הידוק ובקרה.

11.6 **הפחתה בגין גודל ומורכבות הפרויקט** – שמאי המשיבה הביא בחשבון במצב חדש הפחתה בגין גודל ומורכבות הפרויקט לפי מקדם 0.85.

11.7 **ערכי שווי למגורים במצב קודם** – שמאי המשיבה טען לשווי של 5,300 ₪ למ"ר מבונה למגורים, בהתבסס על נתוני השוואה כמפורט להלן.

- מניתוח מכרז רמ"י מס' ים/133/2016, מיום 08/01/2017, בחלקה הנדונה, מתקבל שווי של 4,004 ₪ למ"ר מבונה, המגלם שטחי שירות. השווי משקף את טופוגרפיית המגרש ואת העלויות העודפות הנובעות מסוג הקרקע. להלן ניתוח תוצאות המכרז:

קיבולת ביח"ד : 36 יח"ד
סה"כ שטח עיקרי: 3,780 מ"ר
סה"כ שטחי ממ"דים: 450 מ"ר = 12.5 מ"ר X 36 יח"ד
סכום זכייה: 16,938,866 ₪ = 16,072,866 ₪ פיתוח + 866,000 ₪ זכיה
שווי למ"ר מבונה: 4,004 ₪ = 4,230 מ"ר (ממ"דים + עיקרי) / 16,938,866 ₪

- עסקאות מכר בדירות מגורים בסביבת הנכס, בסמוך למועד הקובע, מתוך מאגר המידע של רשות המיסים, כמוצג להלן. יודגש, כי עסקאות ההשוואה הינן לאופי בינוי הדומה למצב התכנוני הקודם. מניתוח העסקאות, תוך ביצוע התאמות למיקום ולמועד קובע, מתקבל שווי של כ-17,300 ₪ למ"ר בנוי. בניכוי מע"מ בשיעור של 17%, יזמות בשיעור של 20%, ועלויות בנייה בסך של כ-7,000 ₪, מתקבל שווי קרקע של כ-5,300 ₪ למ"ר מבונה.

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	קומה	שנת בנייה	תמורה	תמורה למ"ר בנוי	התאמה מועד	שווי מ"ר בנוי
29/01/2019	30643	50	אברהם רביץ 18	140	6 מתוך 7	2016	2,384,999 ₪	17,036 ₪	1	17,036 ₪
25/10/2017	30643	50	טבנקין יצחק 14	120	0 מתוך 4	2015	2,240,000 ₪	18,667 ₪	1	18,667 ₪
21/08/2017	30643	50	נווה יעקב 50	121	7 מתוך 8	2013	1,855,850 ₪	15,338 ₪	1	15,338 ₪
27/03/2016	30643	50	נווה יעקב 50	100	3 מתוך 4	2016	1,650,000 ₪	16,500 ₪	1.1	18,150 ₪
17/05/2017	30643	51	ירושלים 51	117	6 מתוך 11	2019	1,980,000 ₪	16,923 ₪	1	16,923 ₪
17/09/2017	30643	51	נווה יעקב 51	112	8 מתוך 10	2017	2,080,000 ₪	18,571 ₪	1	18,571 ₪
14/12/2017	30643	51	ירושלים	118	2 מתוך 9	2017	2,070,000 ₪	17,542 ₪	1	17,542 ₪
21/10/2018	30643	51	אברהם רביץ 11	132	8 מתוך 10	2018	2,175,000 ₪	16,447 ₪	1	16,447 ₪

11.8 **ערכי שווי למגורים במצב חדש** – שמאי המשיבה טען לשווי של כ-5,500 ₪ למ״ר מבונה למגורים, בהתבסס על הנתונים כלהלן.

- ביצוע התאמות לשווי הנטען על ידו במצב קודם, של 5,300 ₪ למ״ר מבונה, כדלקמן:
  - התאמה למגורים מעל מסחר לפי מקדם 0.95.
  - בהתחשב כי הדירות במצב קודם הינן בשטח עיקרי של כ-105 מ״ר ואילו הדירות במצב חדש הינן בשטח עיקרי של כ-73 מ״ר עיקרי, בוצעה התאמה לדירות קטנות לפי מקדם 1.10.
  - לאחר ביצוע כלל ההתאמות לעיל מתקבל שווי של כ-5,540 ₪ למ״ר מבונה, במצב חדש.
- כביקורת הוצגו עסקאות מכר בדירות מגורים בסביבת הנכס, בסמוך למועד הקובע, מתוך מאגר המידע של רשות המיסים, בבינוי הכולל 8 קומות מגורים מעל חזית מסחרית, כמוצג להלן. מניתוח העסקאות התקבל שווי ממוצע של כ-18,700 ₪ למ״ר מבונה. בניכוי מע״מ בשיעור של 17%, יזמות בשיעור של 20% ועלויות בנייה בסך של כ-7,000 ₪, מתקבל שווי קרקע של כ-6,300 ₪ למ״ר מבונה. לאחר ביצוע התאמה למיקום לפי מקדם 0.95, התקבל שווי של כ-5,600 ₪ למ״ר מבונה למגורים.

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ״ר	קומה	שנת בנייה	תמורה	תמורה למ״ר בנוי
08/01/2019	30642	92	אבא אחימאיר 1	82	3 מתוך 8	2019	1,558,000 ₪	19,000 ₪
31/03/2019	30642	92	אבא אחימאיר 1	67	3 מתוך 8	2019	1,190,000 ₪	17,761 ₪
02/05/2019	30642	92	אבא אחימאיר 1	82	8 מתוך 8	2019	1,540,000 ₪	18,780 ₪
28/03/2019	30642	92	אבא אחימאיר 1	82	3 מתוך 8	2019	1,585,000 ₪	19,329 ₪
28/03/2018	30642	92	אבא אחימאיר 1	82	4 מתוך 8	2019	1,540,000 ₪	18,780 ₪

- לאור מכלול הנתונים, טען שמאי המשיבה כי השווי למגורים, במצב חדש, הינו 5,500 ₪ למ״ר מבונה.

11.9 **ערכי שווי למסחר** – שמאי המשיבה טען לשווי של כ-7,100 ₪ למ״ר מבונה למסחר, בהתבסס על נתוני השוואה כמפורט להלן.

- עסקאות מכר לנכסים מסחריים בסביבת הנכס הנדון, בסמוך למועד הקובע, מתוך מאגר המידע של רשות המיסים.

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר בנוי
29/04/2019	30627	8	שד' משה דיין 33 פסגת זאב	36	₪ 550,000	₪ 15,278
27/01/2019	30642	92	אבא אחימאיר 1	147	₪ 3,530,000	₪ 24,014
20/12/2018	30627	9	שד' משה דיין 33 פסגת זאב	39	₪ 750,000	₪ 19,231
19/12/2018	30649	73	אביר יעקב 2	25	₪ 600,000	₪ 24,000
02/01/2018	30642	92	אבא אחימאיר 1	124	₪ 2,808,000	₪ 22,645
13/03/2019	30562	31	חזון איש 36 רמת שלמה	88	₪ 2,400,000	₪ 27,273
04/12/2018	30562	69	חזון איש 58 רמת שלמה	78	₪ 2,275,002	₪ 19,167
ממוצע						₪ **23,087**

- נתוני שכירות מבוקשים לשטחי מסחר מאתר יד 2, בסביבת הנכס, כמוצג להלן. מהטבלה לעיל מתקבל כי דמ"ש ממוצעים למ"ר הינם 115 ₪, ובהפחתה בגין מו"מ ומיקום (חשיפה פחותה ביחס לנתוני ההשוואה) מתקבל כ-100 ₪ למ"ר. מהיוון דמי השכירות בשיעור של 7.3%, מתקבל שווי בנוי של כ-16,400 ₪ למ"ר.

תאריך פרסום	כתובת	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש למ"ר
16/02/2020	פסגת זאב	80	₪ 8,500	₪ 106
16/02/2020	שד' משה דיין פסגת זאב	100	₪ 15,000	₪ 150
16/02/2020	פסגת זאב	39	₪ 3,500	₪ 90
16/02/2020	פסגת זאב	88	₪ 7,900	₪ 90
ממוצע				₪ **115**

- בהכרעת משה נדם, מיום 22/05/2016, בחלקה 24 בגוש 30642, נקבע כי שווי מ"ר אקו' למסחר הינו 1.8 ביחס לשווי מ"ר אקו' למגורים.

- מכלל הנתונים לעיל, תוך ביצוע התאמה למיקום ולמועד קובע, טען שמאי המשיבה כי מתקבל שווי מ"ר בנוי של כ-16,400 ₪. בניכוי יזמות בשיעור של 25% ועלויות בנייה בסך של כ-6,000 ₪, מתקבל שווי קרקע של כ-7,100 ₪ למ"ר מבונה. שמאי המשיבה טען כי השווי הנ"ל מהווה יחס סביר של כ-1.27 בין המסחר למגורים במצב החדש.

11.10 להלן תחשיב ההשבחה המתוקן של שמאי המשיבה:

מצב קודם (זכויות בנייה לפי תכנית 6153א'):	
זכויות בנייה למגורים:	3,780 מ"ר
שווי קרקע למ"ר מבונה:	₪ 5,300
שווי מצב קודם	₪ 20,034,000

	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח מסחרי בקומת הקרקע:	1,250 מ"ר	₪ 7,100	₪ 8,875,000
שטח מגורים בקומות עליונות:	8,182 מ"ר	₪ 5,500	₪ 45,001,000
שווי לפני הפחתות			₪ 53,876,000
הפחתה בגין גודל ומורכבות פרויקט			0.85
שווי מצב חדש			₪ 45,794,600
שווי מצב קודם			₪ 20,034,000
השבחה			₪ 25,760,600

12. **<u>תמצית טיעוני שמאי המבקשת</u>**

12.1 **השימוש המיטבי במצב קודם** – שמאי המבקשת טען כי בהתאם לבדיקה שנערכה ביחס לתכנון המיטבי במצב התכנוני הקודם, בהתחשב בצורת המגרש, טופגרפיית הקרקע, אוכלוסיית השכונה וצרכיה ובהתאם לחוות הדעת האדריכלית, מיום 15/07/2020, אשר נערכה ע"י גב' רבקה פוטולסקי – הנדסאית אדריכלות (להלן: חוות הדעת האדריכלית), בהתבסס על הוראות תכנית 6513א', עולה כי התכנון המיטבי במצב הקודם, במגרש 6 עפ"י תכנית 6513א', הינו כדלקמן:

- הבינוי המיטבי כולל מבנים בני 4 קומות בדירוג במרחקים של 8 מ' בין המבנים כנדרש בתכנית.
- הצפיפות הנמוכה וצורת המגרש מאפשרים בינוי איכותי של 2 יח"ד בקומה.
- כל הדירות פונות לחזית ורובן נהנות מגינות/חצרות גדולות.
- סך שטחי הגינות/מרפסות בפרויקט הינו 1,842 מ"ר, וכ-51 מ"ר ליח"ד בממוצע.
- התכנית מציעה דירוגים בהתאם להוראות התכנית, היוצרים גם הם מרפסות גג ענקיות לטובת הדירות בקומות העליונות.
- פתרון החניה הוא עילי. מספר החניות הוא עפ"י תקן החניה התקף עפ"י תכנית 5166ב'.
- ניתן דגש מיוחד להרחקת המבנים באופן מקסימלי מצלע ההר וממגרשי הספורט, על מנת לצמצם משמעותית את עבודות הדיפון וקירות התמך. ככלל הבינוי המדורג מנסה להיצמד לקק"ט על מנת להימנע ככל הניתן מלחצוב בתוך ההר.

12.2 בהתאם לחוות הדעת ההנדסית, מיום 14/07/2020, אשר נערכה ע"י מר שלומי ניסים – מהנדס בניין (להלן: חוות הדעת ההנדסית), בהתבסס על חוות הדעת האדריכלית, עולה כי הבינוי שהוצע בפרויקט הקודם היה ממוקם במרחק של כ-8 מ' מקו המגרש וכ-14 מ' מקיר קיים התומך את מגרש הספורט בצד המערבי של המגרש.

12.3 מכל האמור לעיל, עולה כי במצב התכנוני הקודם ניתן היה לבנות דירות פונקציונליות, בצפיפות נמוכה מאוד, עם מרפסות וגינות צמודות בשטחים נרחבים, ללא צורך בחפירת חניון תת-קרקעי ועם שטח חניה מקורה מינימלי, תוך בנייה במרחק משמעותי ממגרשי הספורט וללא היזק ראייה, בבינוי נמוך של עד 4 קומות מעל קומת קרקע.

12.4 **מטלות ציבוריות בתכנית** - במסגרת תכנית 101-0598755, החלה במצב החדש, נקבעו הוראות לתכנון וביצוע מטלות ציבוריות, הכוללות הקמת מבני ציבור ופיתוח חצר אשר תוצמד להם, פיתוח שצ"פ, וכן פיתוח שטחים לזיקות הנאה בתחום התכנית.

12.5 ברי לכל ובכלל זה לעוסקים בתחום התכנון והבנייה בכלל ובעיר ירושלים בפרט, כי מטלות ציבוריות לגביהן לא נרשמה במפורש בהוראות התכנית זהות הגורם המבצע והמממן, אך תכנונם מותנה בקבלת אישורם של הגורמים הרלוונטיים בעירייה וביצועם לשביעות רצון הגורמים הרלוונטיים בעיריית ירושלים, מהווה תנאי לטופס אכלוס, יבוצעו בסופו של דבר על ידי מגישי הבקשה להיתר בנייה, על אחריותם ועל חשבונם, כנובע מהוראות הסעיף העוסק בתנאים למתן היתר.

12.6 גם בהתאם לפרקטיקה המתבצעת בפועל במקרים בהם הוראות התכנית אינן קובעות במפורש את זהות הגורם המממן והגורם המבצע (כמתחייב עפ"י הוראות מבא"ת), עת הגשת הבקשה להיתר בנייה נדרשים בעלי הזכויות, כחלק מאישור גורמים, לחתום באופן גורף על כתב התחייבות וייפוי כוח בלתי חוזר בפני המחלקה לכלכלה אורבנית בעיריית ירושלים, בדבר ביצוע מטלת התב"ע על ידם ועל חשבונם. למותר לציין כי המונח "כתב התחייבות" הנו למעשה מילה נרדפת להסכם פיתוח.

12.7 ביחס להקמת מוסדות הציבור ולהבדיל ממטלות ציבוריות אחרות הנבנות במנותק מהשטחים הסחירים, במקרה דנן לא ניתן יהיה לבנות את מוסדות הציבור הנ"ל במנותק ו/או בנפרד מהבניינים המתוכננים, וזאת בין היתר, בשל העובדה כי במסגרת עבודות הבנייה השונות (הן הישירות והן העקיפות) מעורבים עשרות אנשי מקצוע (כגון: אדריכל, מהנדס, אינסטלטור, חשמלאי, בנאי שלד, יועצים למיניהם וכיו"ב) וכן בשל העובדה שמבני הציבור ממוקמים בקומת הקרקע של הבניין. שמאי המבקשת הפנה בהקשר זה להכרעת ארז כהן, מיום 25/06/2019, שנערכה למגרשים 1 ו-2 בתכנית 14193, בירושלים, בה נדון מקרה דומה בו טענה הוועדה המקומית כי אין להפחית עלות מטלת תב"ע של בניית גן ילדים, כאשר הטענה נדחתה ע"י השמאי המכריע.

12.8 שמאי המבקשת טען כי הוועדה המקומית ממשיכה לנסות ולחייב נישומים, בביצוע מטלות פיתוח ציבוריות בנוסף לגביית היטל השבחה מלא, וזאת בניגוד לדין ובניגוד מוחלט להלכה הפסוקה, תוך ניסיון פעיל לעשיית עושר ולא במשפט. בהקשר זה יצוין כי עלויות הפיתוח חלות על פי הדין על הוועדה המקומית - כפי שעולה מפסק הדין של

בית המשפט העליון בעניין דירות יוקרה (ע"א 7368/06 **דירות יוקרה נ' ראש עיריית יבנה**, פורסם בנבו, 2011 (להלן: פס"ד דירות יוקרה).

12.9 במסגרת שיקולי העירייה בסמכותה למסור את ביצוע המטלות הציבוריות בתכנית שבנדון ליזם, וממילא לאור הקשר התכנוני והפיזי בין השטחים נראה כי אין היתכנות לביצוע העבודות על ידי גורם אחר (לכל הפחות ביחס למוסדות הציבור שמהווים חלק בלתי נפרד מהשטחים הסחירים), וזאת כנגד תשלום תמורה מלאה המגיעה לנישום בגין ביצוע העבודות הציבוריות או קיזוז מלא כנגד אגרות והיטלים.

12.10 בהמשך לפסק הדין בעניין דירות יוקרה, תיקן המחוקק את פקודת העיריות, ובמסגרת תיקון 138 שנכנס לתוקף ביום 01/12/2015, הוסיף סעיף 198א לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: פקודת העיריות), הקובע כי רשות מקומית רשאית למסור ליזם את ביצוען של עבודות לפיתוח תשתיות, פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים או הקמת מוסדות ציבור עבור העירייה, בתחום התכנית או מחוץ לתחומה, ובלבד שתשולם ליזם תמורה נאותה בגין ביצוע העבודות הציבוריות, אותה יש לשלם בכסף או לקזז מהיטלים, לרבות מהיטלי ההשבחה. כלומר, אין מחלוקת שמבחינה משפטית יש לשלם תמורת העבודות ליזם או לקזז את עלויות ביצוע המטלות הציבוריות מהיטל ההשבחה.

12.11 שמאי המבקשת טען כי גם לאחר פסק הדין בעניין דירות יוקרה, הדגיש בית המשפט העליון שהעירייה אינה רשאית, באמצעות "מנגנון הקיזוז", לגבות היטלים בסכום הגבוה מזה שהיא יכולה לגבות לפי הדין, והפנה בתמיכה לעע"ם 2314/10 **עיריית ראש העין נ' אשבד נכסים בע"מ**, פורסם בנבו, 2012 (להלן: פס"ד אשבד).

12.12 כמו כן, הפנה שמאי המבקשת להחלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה (ועדת משנה לעררים), מיום 28/01/2020, בערר מס' 61/19, שם נקבע כי חובת ביצוע המטלות חלה על הרשות המקומית על-פי חוק, אולם ככל שתושת עלות ועבודות ביצוע המטלות על היזם יש להסדיר זאת באמצעות הסכמים חוץ תכנוניים כדוגמת סעיף 198א' לפקודת העיריות. הדברים הודגשו ונקבעו גם על ידי ועדת הערר לתכנון ולבניה ירושלים. כך למשל, בערר (י-ם) 134/17 **זעתרה נ' הועדה המקומית ירושלים**, פורסם בנבו (להלן: ערר זעתרה) הדגישה ועדת הערר כי בהתאם להלכת דירות יוקרה הנטל לביצוע עבודות פיתוח לטובת הציבור הוא בגדר תפקידן של העירייה ושל הוועדה המקומית והטלתו על גורם אחר ללא הסמכה בחוק מהווה גביית מס שלא כדין. בסופו של יום נקבע כי ככל שעלות זו מושתת על בעלי הזכויות, הרי שהמשמעות הינה קיזוז העלות מרכיב היטל ההשבחה או תשלום מלא ליזם בגין עלויות ביצוע המטלות הציבוריות.

12.13 שמאי המבקשת טען כי העירייה והוועדה המקומית הסכימו שכך יש לבצע את ההתחשבנות בגין ביצוע מטלות ציבוריות, והפנה בתמיכה לדבריו של ב"כ הוועדה

המקומית והעירייה בערר 524/17 **פלפון סנטר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים**, במהלך דיון מיום 04/08/2019.

12.14 מכל האמור לעיל (פס"ד דירות יוקרה, ערר תבורי, החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה (ועדת משנה לעררים) בערר מס' 61/19, הוראות סעיף 198א לפקודת העיריות, דברי ב"כ הוועדה המקומית בערר פלפלון, הכרעת השמאי אלי כהן לנכס ברח' יפו 184, שומות ועדה ודוגמאות רבות נוספות) עולה כי במקרים בהם היזם הוא זה שמבצע בפועל על חשבונו את מטלות התב"ע במקום העירייה, מגיע לו קיזוז העלויות מהיטל ההשבחה, כאשר במסגרת הקיזוז אין לנכות את רכיב המע"מ (פס"ד מנחה של בהמ"ש המחוזי בחיפה, מיום 14/09/20196, ע"מ 1923-06-13 **הולנדר שטרן חברה לבניין בע"מ נגד מנהל מע"מ**).

12.15 לסיכום, טען שמאי המבקשת כי יש לקזז את עלות המטלות הציבוריות מההשבחה, המוערכת בגבולות של כ-1,500,000 ₪ (הנ"ל ביחס לעלות בניית מבני הציבור בלבד). שמאי המבקשת הוסיף כי בשל העובדה שבעלי הזכויות טרם חתמו על הסכם פיתוח, בשלב זה עלויות הבנייה והפיתוח של יתר המטלות הציבוריות מחוץ לגבול מגרשי הבנייה כמפורט בתב"ע, בסך של 3,929,000 ₪, בתוספת מע"מ כחוק[2], לא הובאו בחשבון בשומת המבקשת. ככל שהמבקשת תחתום על הסכם פיתוח לביצוע העבודות הנ"ל, הרי שיש להפחית סכום זה מרכיב היטל ההשבחה.

12.16 **הפחתה בגין קיומן של המטלות והדחייה עד לביצוען** - מלבד העלויות הרבות והעודפות לביצוע המטלות הציבוריות, הרי שאלו כרוכות גם בניהול הליך ארוך מול כל המחלקות הרלוונטיות בעירייה לתיאום תכנון מבני ציבור, זיקות הנאה לטובת הציבור ושצ"פים להנחת דעת העירייה, והצורך לחתום על כתב התחייבות, להפקיד ערבות בנקאית ביחידה לכלכלה אורבנית ולמעשה לבצע את כלל מטלות התב"ע לשביעות רצונם של הגורמים הרלוונטיים בעירייה (תהליך שמאריך את תקופת התכנון ומעכב את הוצאת היתר הבנייה בתקופה משמעותית ביותר), כמו גם ביצוע מטלות התב"ע בפועל לשביעות רצון הגורמים הרלוונטיים בעירייה, וזאת מעבר למקדם ההפחתה שמקובל לחשב עבור תכנון פרויקט גדול ומורכב (המבטא היקף עסקה ומורכבות, הקטנת חתך הרוכשים הפוטנציאלים, קשיי מימון, בצ"מ ועוד). שמאי המבקשת מפנה בהקשר זה לדבריו של כבוד יו"ר ועדת ערר, בנימין זלמנוביץ', מיום 05/12/2019, בתיק מס' 8-345/17, ביחס לחלקה 106 בגוש 30611.

12.17 שמאי המבקשת טען להפחתה בשיעור של 10% בשל קיומן של המטלות ובשל הדחייה עד לביצוען (הן בשלב הוצאת היתר הבניה והן בשלב הוצאת טופס 4). לשיטתו, דחייה זו אינה חופפת לדחייה לשיווק שניתנה, שכן דבר המטלות בתכנית גורם לעיכוב נוסף

[2] בהתאם להצעת מחיר לביצוע העבודות הנ"ל, אשר צורפה כנספח לשומת המבקשת.

בהוצאת היתר הבניה, ובהמשך לעיכוב נוסף בקבלת טופס 4 ואכלוס (כאשר בשלב זה מדובר במקרקעין ולא בקרקע שכן המבנה כבר מוכן לאכלוס). שמאי המבקשת הפנה בתמיכה להחלטות/הכרעות שלהלן:

- שומת ועדת השגות (שושי שרביט שפירא, כרמית יוליס, טל אלדרוטי) בחלק מחלקה 99 בגוש 30265, הרב קצנלבוגן 86, "פנינת הר נוף", שכונת הר נוף, ירושלים. בהתאם להחלטה ניתנה הפחתה בשיעור של 10%, אשר יש להביא בחשבון בגין דחייה באפשרות אכלוס הפרויקט עד השלמת השצ"פ.
- הכרעת הח"מ בחלקה 148 בגוש 30605 בירושלים, שם הוטלה מטלה דומה של בניית גני ילדים, כאשר מלוא עלות המטלה, לרבות השטחים הנלווים לגנים אלה (חניות תת-קרקעיות) הופחתו משווי הנכס במצב החדש. בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה בגין מגורים מעל מבני ציבור בשיעור של 5% נוספים.
- הכרעת הח"מ בחלקה 61 וחלק מחלקות 66, 70 ו-74 בגוש 472 וחלק מחלקה 82 בגוש 2023, באשדוד, שם הופחתה עלות המטלות משווי המקרקעין במצב החדש.

12.18 **הפחתה בגין שילוב שימושי ציבור ומסחר במבני מגורים** – שמאי המבקשת טען כי יש להביא בחשבון הפחתה בשעור של 5% בגין שילוב שימושי ציבור ומסחר במבני מגורים, והפנה בתמיכה להכרעות, כדלקמן:

- בהכרעת הח"מ בחלקה 535 בגוש 6156, נקבעה הפחתה בגין מגורים מעל מסחר בשיעור של 10%.
- בהכרעת הח"מ בחלקה 61 וחלק מחלקות 66, 70 ו-74 בגוש 472 וחלק מחלקה 82 בגוש 2023 באשדוד, נקבעה הפחתה בגין מגורים מעל מסחר בשיעור של 10%.
- בהכרעת תמיר שדה, מיום 18/01/2015, לנכס ברחוב הרב זווין 6, בחלקה 19 גוש 30649, בירושלים, נקבעה הפחתה לקומה רביעית בבניין ללא מעלית בשכונה דתית ומיקום המגורים מעל קומת מסחר בשיעור של 10% (ההפחתה כוללת מיקום מגורים מעל מסחר, וקומה רביעית במבנה ללא מעלית באזור חרדי).
- בהכרעת משה נדם, מיום 21/02/2017, לנכס ברחוב יפו 212 בירושלים, חלקה 190 גוש 30076, נקבעה הפחתה בשל מיקום דירות מגורים בקומה ה-13 שמעל קומת המסחר, בשיעור של 5%.
- בהכרעת מוטי דיאמנט, מיום 09/03/2015, בחלקה 31 בגוש 4041 בבאר יעקב, נקבעה הפחתה בגין מגורים מעל קומת מסחר בשיעור של 10%. מקדם זה נקבע בהתבסס על עסקאות השוואה ופסיקות שמאים מכריעים מסביבת הנכס המוערך בשומתו.
- בהכרעת בצלאל קציר, מיום 18/01/2015, במגרש 1 בתכנית 13326 בחלקה ארעית 1 גוש 30786, נקבעה הפחתה בשיעור של 10% לעניין מיקום המגורים מעל קומת מסחר.

- עפ"י מחקר דלפי - חלק ג' "סוגיות שמאיות בסיסיות", שנערך באוגוסט 2015 ע"י האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל בעריכת אלי (בן אברהם) כהן, עלתה השאלה "מהו שיעור ההפחתה שמחולל שטח מסחרי בקומת קרקע של מבנה מגורים על שווי הדירות הנבנות בבניין מעליו. יש הפרדה בין המסחר למגורים (ב-%)?" מתוצאות המחקר עולה כי הממוצע הינו 5%-11% (אמצע 7.7%), חציון הינו 5%-10% (אמצע 7.5%), סטיית התקן 2%-3%. מקדמי ההפחתה הנ"ל בסקר דלפי הינם ביחס לדירה בנויה.

12.19 **הפחתה בגין קומות גבוהות במגזר החרדי** – שמאי המבקשת טען כי יש להביא בחשבון בחישוב השווי במצב חדש הפחתה בגין מיקום מרבית הדירות בקומות גבוהות במיקום בו לא משתמשים כלל במעלית שבת.

12.20 שמאי המבקשת הפנה בתמיכה למאמר שפורסם בביטאון "מקרקעין וערכם" וכן להכרעות של שמאים מכריעים ושומות מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, כמפורט להלן:

- מאמר שנערך על ידי השמאים שאול רוזנברג ויהודה פלד, ופורסם ב"מקרקעין וערכם", מאי 2014. המאמר סוקר בהרחבה את סוגיית מעליות שבת במגזר החרדי. מסקר מחירי הדירות המוצג במאמר עולה כי המחירים בקומה רביעית נמוכים עד כ-10% משווי הדירות בקומות התחתונות.
- בהכרעת משה נדם, מיום 09/04/2014, ברחוב חיים ויטל 52, בירושלים (חלקה 79 בגוש 30168) הובא בחשבון מקדם של 0.95 לקומה רביעית.
- בשומת שמאי הוועדה אורן ליפשיץ, מיום 22/05/2016, ברחוב הרב ש.ל אליעזרוב 10, בירושלים (בגוש 30105 חלקה 72), נטען למקדם של 0.9 בגין דירה בקומה גבוהה, קומה חמישית.
- בשומת שמאית הוועדה רמה מאור, מיום 10/03/2016, ברחוב מלאכי 6, בירושלים (חלקה 74 בגוש 30081), נטען למקדם הפחתה של 0.95 עבור תוספת קומה חמישית באזור חרדי.
- בשומת שמאי הוועדה אמיר חופשי, מיום 25/08/2015, ברחוב הרב רפאל קצנלבוגן, שכונת הר נוף, בחלקה 102 בגוש 30265, נטען למקדם הפחתה ממוצע של 0.9 לבניין גבוה בגין מגבלת שיווק.
- בשומת שמאי הוועדה אמיר חופשי, מיום 14/03/2012, ברחובות ישראל נג'ארה ועקיבא אזולאי, בחלקות 45,46 בגוש 30168, נטען לשווי מ"ר מבונה מגורים בסיסי בסך של 7,500 ₪ (המגלם שווי בקומות גבוהות במגזר החרדי).
- הכרעת משה נדם, מיום 30/12/2014, ברחוב חפץ חיים 114, בירושלים (תת-חלקה 48, חלקה 70 בגוש 30100), שם הובאה בחשבון הפחתה לשווי השטחים החל מהקומה השלישית מעל הקרקע.

12.21 **היחס בין ערכי השווי בשני מצבי התכנון** – שמאי המבקשת טען כי עיקר המחלוקת ביחס למצב הקודם הינו מחלוקת עובדתית. בשלושת הפרויקטים עליהם התבסס לצורך קביעת השווי במצב קודם, כפי שיפורט להלן, לא נבנו כלל חניות תת-קרקעיות, וכל החניות בפרויקטים הנ"ל נבנו כחניות פתוחות או מקורות במקצתן ובמפלס הרחוב. במסגרת שומת המשיבה נפלה שגגה ונקבע כי בשני מצבי התכנון קיימת חניה תת-קרקעית, וכתוצאה מכך, הופחתו עלויות בנייה זהות בשני מצבי התכנון.

12.22 ביחס לשווי המקרקעין במצב החדש ובהשוואתו למצב הקודם, יצוין כי יש לבצע מספר התאמות שמאיות כמפורט להלן: מחד, יש לחשב תוספת קלה בגין הקטנת השוליות (דירות של 73 מ"ר עיקרי ממוצע לעומת 105 מ"ר עיקרי בממוצע). מאידך, יש לחשב הפחתה בגין הגדלת הצפיפות (100% לעומת 320%), הפחתה בגין מיקום מעל קומת מסחר וגני ילדים, הפחתה בגין קומות גבוהות במגזר החרדי, הפחתה בגין כיווני אוויר פחותים ו-5 דירות בקומה, הפחתה בגין חשיפה וקרבה למגרשי ספורט, הפחתה בגין היעדר דירות גן וכן הפחתה בגין הקטנת שטחי המרפסות (שטח ממוצע של 12 מ"ר במצב החדש לעומת 51 במצב הקודם). בנוסף לאמור לעיל, יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלות בניית חניון תת-קרקעי וכן דחייה ועלות מטלות ציבוריות חלקיות.

12.23 **ערכי השווי למגורים במצב קודם** - לצורך אומדן שווי הקרקע במצב התכנוני הקודם, התבסס שמאי המבקשת על עסקת רכישת הזכויות בקרקע הנדונה, ועל חילוץ שווי הקרקע בדירות מגורים בפרויקטים סמוכים, הדומים לנתוני התכנון (צפיפות, אחוזי בנייה, היעדר חניה תת-קרקעית וכדומה) החלים על המקרקעין שבנדון במצב התכנוני הקודם.

12.24 שמאי המבקשת טען לשווי של 5,300 ₪ למ"ר מבונה, לאחר חילוץ השווי לקרקע בהתבסס על נתוני ההשוואה, כמפורט להלן:

- <u>פרויקט "מדורגי נוף יעקב"</u> – הפרויקט ממוקם בחלקו המזרחי של המתחם. הפרויקט כולל 66 יח"ד הבנויות ב-6 בניינים בני 7 קומות כל אחד, הבנויים על מגרש גדול בשטח של כ-6 דונם, בכל בניין 11 יח"ד בלבד, ולפיכך הצפיפות בפרויקט הנ"ל נמוכה בהשוואה לפרויקטים אחרים. לבניינים לובי מעוצב ומרווח, מועדון דיירים, תכנון ועיצוב ברמה טובה, רמת הגמר גבוהה מהמקובל בסביבה ועוד. כל החניות בפרויקט הן במפלס רחוב אברהם רביץ, לא נבנו חניות תת-קרקעיות. להלן עסקאות השוואה בדירות מגורים בנויות בפרויקט:

גוש חלקה	תאריך עסקה	תמורה מוצהרת	שנת בנייה	שטח במ"ר	חדרים	מחיר למ"ר
030586-0263-033-00	25/07/2019	₪ 2,800,000	2015	150	6	₪ 18,667
030586-0266-001-00	21/09/2018	₪ 2,500,000	2015	148	6	₪ 16,892
030586-0263-013-00	16/08/2018	₪ 2,500,000	2015	148	5	₪ 16,892
030586-0263-024-00	06/06/2018	₪ 2,480,000	2015	148	5	₪ 16,757
030586-0266-024-00	30/05/2018	₪ 2,530,000	2016	145	5	₪ 17,448
030586-0266-013-00	25/06/2017	₪ 2,535,000	2017	136	6	₪ 18,640
030586-0266-022-00	25/05/2017	₪ 2,630,000	2017	155	6	₪ 16,968
030586-0266-012-00	21/05/2017	₪ 2,615,000	2014	148	6	₪ 17,669
030586-0266-002-00	07/05/2017	₪ 2,520,000	2017	136	6	₪ 18,529
030586-0263-005-00	28/02/2017	₪ 1,910,000	2015	106	4	₪ 18,019
ממוצע				**142.00**		**₪ 17,648**

- <u>פרויקט "יורו נווה יעקב"</u> - הפרויקט ממוקם בקרבה לפרויקט שבנדון, מדרום לרחוב אברהם רביץ ומצפון ליער נווה יעקב פסגת זאב, וכולל 78 יח"ד ב-4 בניינים בני 9 קומות כ"א. תמהיל הדירות כולל דירות 4 ו-5 חדרים, דירות גן ופנטהאוזים. סטנדרט הבנייה טוב וכולל מערכת לחימום תת-רצפתי, תריסים חשמליים, חלונות מבודדים ועוד. כל החניות בפרויקט הינן חניות פתוחות במפלס רחוב אברהם רביץ, לא נבנו חניות תת-קרקעיות. להלן עסקאות השוואה בדירות מגורים בנויות בפרויקט:

גוש חלקה	תאריך עסקה	תמורה מוצהרת	שנת בנייה	שטח במ"ר	חדרים	מחיר למ"ר
030643-0051-078-00	09/06/2020	₪ 2,550,000	2016	132	6	₪ 19,318
030643-0051-075-00	21/10/2018	₪ 2,175,000	2018	132	5	₪ 16,477
030643-0051-000-00	14/12/2017	₪ 2,070,000	2017	118	5	₪ 17,542
030643-0051-021-00	22/10/2017	₪ 1,930,000	2015	117	5	₪ 16,496
030643-0051-006-19	17/09/2017	₪ 2,080,000	2017	112	5	₪ 18,571
030643-0051-004-13	17/05/2017	₪ 1,980,000	2019	117	5	₪ 16,923
030643-0051-002-20	08/02/2017	₪ 1,965,000	2017	112	5	₪ 17,545
030643-0051-004-19	10/01/2017	₪ 1,880,000	2016	112	5	₪ 16,786
030643-0051-004-18	08/01/2017	₪ 1,950,000	2016	125	6	₪ 15,600
ממוצע				**119.67**		**₪ 17,251**

- <u>פרויקט "דונה בנווה יעקב"</u> - הפרויקט ממוקם דרומית לפרויקט שבנדון ובסמיכות לו. המתחם נמצא מצפון לרחוב הרב אברהם רביץ ומדרום לרחוב יצחק טבנקין. הפרויקט כולל 165 יח"ד ב-18 בניינים וחזית מסחרית קטנה בשטח של כ-150 מ"ר עיקרי בבניין אחד (סמוך לנכס הנדון ומשמשת כקופת חולים כללית).

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

כל החניות בפרויקט נבנו במפלס הרחוב, לא נבנו חניות תת-קרקעיות. להלן עסקאות השוואה בדירות מגורים בנויות בפרויקט:

גוש חלקה	תאריך עסקה	תמורה מוצהרת	שנת בנייה	שטח במ"ר	חדרים	מחיר למ"ר
030643-0008-029-00	25/06/2019	₪ 1,500,000	1980	79	4	₪ 18,987
030643-0008-002-00	17/03/2019	₪ 1,680,000	1970	89	4	₪ 18,876
030643-0050-023-00	29/01/2019	₪ 2,385,000	2016	121	6	₪ 19,711
030643-0050-014-00	25/10/2017	₪ 2,240,000	2015	120	5	₪ 18,667
030643-0050-000-00	21/08/2017	₪ 1,855,850	2013	121	5	₪ 15,338
030643-0033-004-00	12/07/2017	₪ 2,450,000	2014	143	6	₪ 17,133
030643-0022-003-20	18/06/2017	₪ 2,030,000	2016	112	5	₪ 18,125
030643-0008-006-00	08/02/2017	₪ 1,375,000	1973	89	4	₪ 15,449
ממוצע				**109.25**		**₪ 17,786**

- להלן סיכום נתוני השווי במצב קודם:

	ממוצע למ"ר			ממוצע
	דונה נוה יעקב	יורו נווה יעקב	מדורגי נוף יעקב	
ממוצע למ"ר החל מיום 01/01/2017	₪ 17,786	₪ 17,251	₪ 17,648	₪ 17,489
מס' יח"ד בפרויקט	165	78	66	
תקופת השיווק בשנים	3.31	5.52	6.96	
מספר מכירות בממוצע לשנה	49.90	14.12	9.48	24.50

12.25 להלן חילוץ שווי הקרקע למגורים, במצב קודם, כפי שנערך ע"י שמאי המבקשת:

שווי בנוי למ"ר מצב קודם		₪ 17,500	ממוצע עסקאות השוואה בפרויקטים סמוכים
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 14,957	
בניכוי רווח יזמי	1.20	₪ 12,464	לפי שומת ועדה
עלויות בנייה למ"ר מעטפת כמפורט להלן		- ₪ 7,181	
שווי מ"ר קרקע מבונה		₪ 5,283	

כתובת: שדרות ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

תחשיב עלויות הבנייה במצב הקודם:			
עלויות בנייה ישירות		₪ 4,700	8-3 קומות לפי מחירון דקל נובמבר 2019
בתוספת עלויות בנייה עקיפות	1.25	₪ 5,875	
העמסת שטחי שירות חוץ דירתיים	1.17	₪ 6,892	בהתאם ליחס בתכנית אדריכלית לסך שטחי השירות בניכוי ממ"ד לשטח העיקרי
עלות הקמת חניה ומחסנים במפלס קומת הקרקע		₪ 1,093,215	1,000 ₪ למ"ר חניה, 2,500 ₪ למ"ר מחסנים
תוספת עלות הקמת חניה ומחסנים למ"ר אקו'		₪ 289	עלות בניית המחסנים והחניות לחלק סך השטח העיקרי
עלות בנייה למ"ר מעטפת		₪ 7,181	

12.26 **ערכי השווי למגורים במצב חדש** – שמאי המבקשת טען כי בשל אופיו של הפרויקט במצב התכנוני החדש (בניין מגורים בן 14 קומות הכולל חניה תת"ק), לא אותרו עסקאות קרקע דומות לפיהן ניתן לקבוע את שווי המקרקעין במצב החדש. לפיכך השווי למגורים במצב חדש נאמד בהתאם לגישת החילוץ, תוך ביצוע התאמות שמאיות נדרשות, וזאת בהשוואה לפרויקט "חמדת יעקב" הממוקם ברחוב אבא אחימאיר 1, נווה יעקב.

12.27 שמאי המבקשת טען לשווי למגורים של 3,500 ₪ למ"ר מבונה, במצב החדש, וזאת בהתבסס על נתוני השוואה, כמפורט להלן:

- <u>שומת שמאית המקרקעין מטעם המשיבה, ביחס למגרש 5 עפ"י תב"ע 6513א'</u>: בשומת השמאית זיוה בלאושטיין, אשר נערכה לצורך אומדן השבחה בעקבות הקלת שבס-כחלון, נאמד שווי מ"ר קרקע מבונה למועד הקובע 23/01/2019 בסך של 4,800 ₪ למ"ר. במסגרת חוות דעתה הופחתה עלות של 70,000 ₪ בגין כל מכפיל חניה, זאת לאור הדרישה למתן פתרון חניה ליח"ד שבתוספת. בנכס המוערך בשומת בלאושטיין, אושרו הקלות שבס כחלון לפיכך רמת הצפיפות גבוהה יותר (אם כי עדיין נמוכה באופן ניכר מהצפיפות במצב החדש).
- <u>פרויקט "חמדת יעקב", ברח' אחימאיר 1</u> - הפרויקט ממוקם במפגש הרחובות שדרות נווה יעקב ואבא אחימאיר, על גבול שכונת נווה יעקב. הפרויקט כולל בניין בן 9 קומות מעל קומת חניה (2 קומות מסחר + 7 מגורים) ובו 32 יח"ד. להלן עסקאות השוואה בדירות מגורים בנויות בפרויקט:

גוש חלקה	תאריך עסקה	תמורה מוצהרת	שנת בנייה	שטח במ״ר	חדרים	מחיר למ״ר
030642-0092-000-00	02/05/2019	₪ 1,540,000	2020	82	4	₪ 18,780
030642-0092-000-00	31/03/2019	₪ 1,190,000	2019	67	3	₪ 17,761
030642-0092-013-00	28/03/2019	₪ 1,540,000	2019	82	4	₪ 18,780
030642-0092-009-00	28/03/2019	₪ 1,585,000	2019	82	4	₪ 19,329
030642-0092-002-00	30/08/2017	₪ 1,455,000	2019	83	4	₪ 17,530
ממוצע				**79.2**		₪ **18,436**

- שמאי המבקשת טען כי לאור מיקום הפרויקט הנ״ל, מספר הקומות במצב החדש והעובדה שהדירות בפרויקט הנדון עורפיות ופונות למגרש ספורט / קירות תמך, הובאה בחשבון, על הצד הזהיר, הפחתה בשיעור של 8% מהשווי הבנוי. לפיכך, התקבל לשיטת שמאי המבקשת כי השווי הבנוי במצב החדש, בנכס הנדון, הינו 17,000 ₪ למ״ר.
- יצוין כי שטח הדירות בממוצע בפרויקט חמדת יעקב, רמת הצפיפות והעובדה שמדובר במגורים מעל מסחר דומים לנכס הנדון במצב החדש, ולפיכך לא נדרשת התאמה בגין גורמים אלו.
- להלן חילוץ שווי הקרקע למגורים, במצב חדש, כפי שנערך ע״י שמאי המבקשת:

שווי בנוי למ״ר מצב חדש		₪ 17,000	
בניכוי מע״מ	1.17	₪ 14,530	
בניכוי רווח יזמי	1.20	₪ 12,108	לפי שומת ועדה
עלויות בנייה למ״ר מעטפת כמפורט להלן		₪ 8,652 -	
שווי מ״ר קרקע מבונה		₪ 3,457	

תחשיב עלויות הבנייה במצב חדש:			
עלויות בנייה ישירות[3]		₪ 4,830	
בתוספת עלויות בנייה עקיפות	1.20	₪ 5,796	
העמסת שטחי שירות חוץ דירתיים	1.238	₪ 7,175	בהתאם ליחס בתב"ע בין שטחי שירות עיליים בניכוי ממ"ד לשטח העיקרי המותר
עלות הקמת מרתף לפי מחירון דקל		₪ 12,078,000	עלות בנייה ישירה למ"ר מרתף נובמבר 2019 הינה ₪ 2,250 למ"ר
תוספת עלות הקמת מרתף למ"ר אקו'		₪ 1,476	עלות בניית החניון התת"ק לחלק בסך השטח העיקריים בפרויקט
סה"כ עלות בנייה למ"ר מעטפת		₪ 8,652	מגלם עלות עודפת לחניון תת"ק

12.28 **ערכי השווי למסחר** – שמאי המבקשת אימץ את השווי למסחר של 7,100 ₪ למ"ר מבונה, כפי שנטען ע"י שמאי המשיבה, לאחר שבחן את עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה ומצאם סבירים.

12.29 **דחייה לשיווק** – שמאי המבקשת טען כי בהתאם לבדיקה שנערכה בפרויקטים דונה, מדורגי נוף ויורו נווה יעקב, עולה כי תקופת קצב השיווק הממוצע בסביבת הנכס המיידית הינה כ-24 דירות לשנה (וזאת תוך הכללת פרויקט דונה ששווק לקבוצת רוכשים גדולה בממוצע), כמפורט להלן:

	ממוצע למ"ר			**ממוצע**
	דונה נווה יעקב	**יורו נווה יעקב**	**מדורגי נוף יעקב**	
מס' יח"ד בפרויקט	165	78	66	
תקופת השיווק בשנים	3.31	5.52	6.96	
מספר מכירות בממוצע לשנה	49.90	14.12	9.48	24.50

12.30 קצב השיווק המרבי בפרויקט שבנדון יעמוד על כ-20-24 דירות לשנה, ולפיכך תקופת השיווק תימשך כ-4-5 שנים. יש להביא בחשבון את העובדה שתקופת השיווק מתחילה רק בסמוך למועד הפקת היתר הבנייה, ולפיכך יידרשו לפחות כ-18 חודשים עד להנפקת ההיתר ולתחילת השיווק. בחישוב פשוט עולה כי עד שהמבקשת תשלים את הפרויקט ותמסור את כל הדירות בו, במקרה הטוב, יחלפו כ-6 שנים ממועד אישור התב"ע. חרף האמור לעיל טען שמאי המבקשת, כי על הצד הזהיר, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור

[3] עלות בנייה למ"ר בבניינים בני 9-15 קומות לפי מחירון דקל נובמבר 2019 הינה 4,930 ₪ למ"ר, חושב 4,830 לפי ממוצע של 3-8 קומות ו-9-15.

של 10% בגין דחייה לשיווק ופריסת המכירות, המבטא דחייה לתקופה של 2-3 שנים בשיעור היוון של 5%.

12.31 להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

שווי מצב קודם	
זכויות בנייה עיקריות	3,780 מ״ר
שווי מ״ר קרקע מבונה	5,300 ₪
שווי מצב קודם	20,034,000 ₪

שווי מצב חדש			
	שטח	**שווי מ״ר מבונה**	**סה״כ**
שטח מסחרי בקומת קרקע	1,250 מ״ר	7,100 ₪	8,875,000 ₪
שטח מגורים	8,182 מ״ר	3,500 ₪	28,637,000 ₪
שווי לפני הפחתות			37,512,000 ₪
בניכוי עלויות עודפות בגין קירות תמך		1,830,950 ₪	35,581,050 ₪
בניכוי עלות בניית מבני ציבור		1,500,000 ₪ -	34,181,050 ₪
הפחתה בגין גודל ומורכבות פרויקט			0.85
הפחתה בגין דחייה לשיווק ודחייה עד להשלמת מטלות ציבוריות			0.9
שווי מצב חדש			26,149,503 ₪
שווי מצב קודם			20,034,000 ₪
השבחה			6,114,503 ₪

13. <u>עיקרי התייחסותו של שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקשת</u>

13.1 **מטלות ציבוריות** – שמאי המשיבה טען כי לא נכתב מפורשות בתכנית שהמטלה הציבורית תחול על היזם, ולכן אין להביאה בחשבון בחישוב ההשבחה. שמאי המשיבה מפנה בתמיכה לפס״ד בתיק ה״פ 59134-12-12 **רונן ואח׳ נ׳ פתח תקוה ואח׳**, מיום 01/11/2018, הדן בנושא תשלום פיצוי הפקעה בגין הפקעת יתר ללא מתן פיצוי, שם נקבע כי המבקשים פוצו באופן מלא ואף מעבר לכך בגין ההפקעה, כאשר הפיצוי ניתן בדמות זכויות בנייה ושינוי ייעוד אשר הוענקו למבקשים במסגרת התכנית, ואין כל מניעה לראות בהטבה זו פיצוי עבור ההפקעה שהינה בגדר ביצועה של התכנית המדוברת.

13.2 התכנית המשביחה אינה כוללת הפקעת קרקע, ועל כן ההפקעה של שטחי הציבור בבניין עבור גן ילדים בשטח של 250 מ״ר הינה כחלף הפקעת קרקע ואינה רלוונטית לעניין היטל ההשבחה בהתאם לפסיקה שלעיל. כמו כן, נטען כי בהתאם להנחיית

הוועדה המקומית, אין להפחית בתחשיב ההשבחה מטלה ציבורית זו מכיוון שטרם נחתם חוזה בין היזם לוועדה.

13.3 לחלופין, טען שמאי המשיבה כי שווי המטלות הציבוריות צריך להיות, לכל היותר, כעלות הקמת השלד של גן הילדים, מאחר שהביצוע הינו תוך כדי הקמת המבנה בשלמותו. עלות הקמת השלד הינה כ-500,000 ₪ (2,000 ₪ X 250 מ״ר).

13.4 **דחייה להשלמת מטלות ציבוריות/היתר בנייה/אכלוס** – הקמת גן הילדים כחלק ממבנה המגורים המוצע אינה דוחה את הבנייה אלא מהווה חלק מהתכנית והביצוע הכולל, מכיוון שמדובר בפרק זמן מקביל ולא בפרק זמן נוסף (תוספת של כ-250 מ״ר עבור גני הילדים בקומת הקרקע ״בטלה בשישים״ ביחס לכלל הפרויקט הנדון הכולל 112 יח״ד).

13.5 שמאי המשיבה טען כי ההפחתה בגין גודל ומורכבות הפרויקט לפי מקדם 0.85, שהובאה בחשבון בתחשיב ההשבחה של המשיבה מגלמת מרכיב זה.

13.6 שומת ועדת ההשגות בחלקה 99 בגוש 30625 אינה רלוונטית מכיוון שמדובר בפיתוח שצ״פ שאינו מהווה חלק מהמקרקעין, לעומת המקרה הנדון בו הקמת מבנה הציבור הינה חלק ממבנה המגורים המוצע.

13.7 מעיון בהוראות התכנית עולה כי לא הותנה ביצוע המטלות בעצם קבלת היתר הבנייה ולפיכך אין להביא בחשבון הפחתה כלשהי.

13.8 **הפחתת עלויות פיתוח** – הסכם הפיתוח עדיין לא נחתם, מדובר בהסכם שהינו חיצוני לתכנית, ולפיכך אין להביא בחשבון מרכיב זה. כמו כן, הפנה שמאי המשיבה לפס״ד דירות יוקרה שם נפסק כי אין לעשות הסכם פיתוח כנגד החיוב בהיטל השבחה.

13.9 **הפחתה בגין שילוב שימושי ציבור ומסחר במבני מגורים** – הן שמאי המשיבה והן שמאי המבקשת הביאו בחשבון, לצורך קביעת השווי במצב חדש, עסקאות מבניין בו שימושים מעורבים למסחר ולמגורים, לפיכך ערכי השווי מגלמים הפחתה כאמור.

13.10 בהתחשב בהיקפי הבנייה, ההשפעה של שימושי המסחר הינה מזערית, וזאת בהתחשב בגובה הבניינים במצב החדש. לפיכך, הפחתה בשיעור של 5% מכל שטחי הבנייה הינה על הצד הזהיר ביותר.

13.11 מבנה הציבור מהווה גן ילדים בשטח של 250 מ״ר המרוכז בבניין אחד, בהשפעה מינורית על הפרויקט מבחינת סמיכות, ומאידך ביתרון גדול מאוד על הפרויקט עצמו.

13.12 שמאי המשיבה טען כי בינוי מעל מסחר וגני ילדים מהווה יתרון באוכלוסייה החרדית (גישה רגלית ללא צורך בתחבורה ציבורית / רכב פרטי).

13.13 **הפחתה בגין קומות גבוהות במגזר החרדי** – שמאי המשיבה טען כי אין לבצע הפחתה כלשהי בגין הקומות הגבוהות, וזאת מן הסיבות הבאות:

- גשרי גישה – מעיון בנספח הבינוי עולה כי הגישה אל הבניינים תהיה מרחוב אהרון עזרא שעשוע וכן באמצעות גשרי גישה עורפיים מהקומה השלישית והשישית של כל אחד מהבניינים. דהיינו, אופי הבינוי והטופוגרפיה יוצרים מצב בו רק ל-10% מהדירות נדרשת עלייה של יותר מ-4 קומות. כמו כן, מביקור בסביבת הנכס ומעיון בתצ"א של האזור ניתן לראות כי רוב מוקדי המשיכה במתחם, כגון בתי כנסת ומוסדות לשירות הציבור, ממוקמים דווקא במפלס העליון והעורפי של הקרקע (מפלס מגרשי הספורט ממערב לחלקה).
- מעלית שבת - בפועל מרבית האוכלוסייה אכן משתמשת במעליות שבת וזאת בין היתר, לאור העבודה כי מעליות אלו מאושרות ע"י מכון צומת.
- עסקאות השוואה - עסקאות ההשוואה שהובאו הן על שמאי המשיבה והן על ידי שמאי המבקשת, בקביעת השווי במצב החדש, מהוות דירות מגורים בקומות 3 עד 8 בבניין מגורים מעל מסחר בן 9 קומות. מעיון בעסקאות אלו ניתן להסיק כי לא קיים פער מובהק בשווי למ"ר בין הקומות הגבוהות לקומות הנמוכות. גם מהעסקאות שהובאו על ידי שמאי המשיבה לצורך בחינת השווי במצב הקודם נראה בבירור כי אין הפרשי שווי מובהקים בין הקומות. כך גם עסקאות ההשוואה שהובאו בשומת שמאי המבקשת, לצורך קביעת השווי במצב הקודם, כוללות דירות בקומות גבוהות (קומות 6-10) בבניינים בני 7-11 קומות.
- שמאי המשיבה מציין כי הבינוי המאושר במצב הקודם כולל בניינים בני 7 קומות (6 קומות מעל קומת חניה עילית) ובינוי המוצע במצב החדש כולל 2 בניינים בני 7 קומות (6 קומות מעל קומת מסחר) ובניין אחד בלבד בבינוי של 14 קומות.
- שמאי המשיבה טען כי גם אם הייתה הפחתה כלשהי הרי זו מתקזזת כנגד התוספת לשווי לדירות הגבוהות, במיוחד בפרויקט המשלב מגורים עם מסחר.

13.14 **חילוץ שווי הקרקע ותחשיב ההשבחה בשומת המבקשת** – שמאי המשיבה טען כי תחשיב שווי הקרקע במצב החדש בשומת המבקשת הינו שגוי, וזאת מן הטעמים שלהלן:

- עלויות הבנייה בסך של 7,000 ₪ למ"ר והפחתה בגין גודל ומורכבות פרויקט, אשר הובאו בחשבון בשומת המשיבה, מגלמות, בין היתר, הקמת מרתף תת-קרקעי, אופי הקרקע, קירות תמך ודיפון, ויתר מרכיבים רלוונטיים.
- הדירות במצב החדש הינן קטנות יותר ולכן גם סחירות יותר, ולמעשה במצב החדש הוסרה השוליות שהייתה קיימת לדירות במצב הקודם (85 מ"ר ליח"ד ממוצעת, במצב החדש, לעומת 117 ליח"ד ממוצעת, במצב הקודם).
- קירות התמך - שמאי המבקשת מפנה לחוות דעת אדריכליות והנדסיות, על בסיסן קובע כי במצב הקודם קיים צמצום משמעותי בצורך בקירות התמך לעומת המצב

החדש. חוות הדעת האדריכלית אינה רלוונטית, מכיוון שהבסיס התכנוני שלה אינו תואם את הוראות תכנית 6513א' ונספחיה, לפיהם הבינוי המאושר הינו 6 בניינים בני 7 קומות (6 קומות מגורים מעל קומת קרקע/ חניה עילית מקורה) ולא 4 קומות, כפי שקבע האדריכל מטעם המבקשת.

- בהשוואה בין נספחי הבינוי של התכניות בשני מצבי התכנון עולה כי במצב הקודם הבינוי כלל 6 בניינים בני 7 קומות, כאשר תקרת הקומה העליונה בכל בניין הגיעה עד למפלס מגרשי הספורט ממערב לחלקה, בדומה לשני הבניינים בני 7 הקומות במגרש מס' 1, במצב החדש.
- כמו כן, ניתן לראות כי הבניינים הממוקמים בחלקה 50, דרומית לחלקה הנדונה, בנויים אף הם על אותו מדרון, בבינוי דומה לבינוי המאושר במצב הקודם, ומפלסן העליון מגיע עד למפלס מגרשי הספורט ממערב לחלקה. יצוין כי חלק מעסקאות ההשוואה הינו בעיקר ממבנים בחלקה 50 הסמוכה, ולפיכך העסקאות מגלמות, בין היתר, את כל תנאי השטח.
- חוות דעת הנדסית - בהתאם לחוות דעת הנדסית שהובאה על-ידי שמאי המבקשת, נטען כי עלויות החפירה וקירות התמך בבינוי החדש מגלמים חפירה של 2 קומות חניה תת-קרקעיות, לפיכך היה על שמאי המבקשת להפחית לשיטתם או חניה תת-קרקעית או את עלות החפירה, מאחר שאלו עבודות/עלויות חופפות בפרויקט.
- שטחי שירות חוץ דירתיים - שמאי המבקשת העמיס שטחים, המכונים על ידו שטחי שירות חוץ דירתיים, אותם הביא בחשבון רק בעלויות. גם אם טענת שמאי המבקשת הייתה נכונה, הרי שיש להביא את עלות הקמת השטחים האלה בעלות מופחתת. שטחים אלה כוללים שטחים סחירים כגון: מחסנים, ממ"דים, מרפסות שירות, שהינם שטחים פנים דירתיים ובוודאי שמגולמים בתוך העלויות הישירות.
- תחשיב השווי במצב חדש (ללא מרכיב הכנסות מחניות) – שמאי המשיבה טען כי מקום בו שמאי המבקשת קבע שווי קרקע למ"ר מבונה, שכלל את כל מרכיבי הבניין, הרי שבקביעת השווי במצב החדש חייב היה שמאי המבקשת להכפיל את השווי למ"ר מבונה בכל השטחים הסחירים בבניין, דהיינו: ממ"דים, מחסנים, מרפסות וחניות. לפיכך יש להוסיף לשווי במצב החדש, לשיטת שמאי המבקשת, את המרכיבים הבאים:

112 יח״ד X 12 מ״ר ממ״ד X מקדם 1	=	1,344 מ״ר
112 יח״ד X 16 מ״ר מרפסת X מקדם 0.6	=	1,075 מ״ר
112 יח״ד X 8 מ״ר מחסן X מקדם 0.6	=	537 מ״ר
סה״כ	=	2,956 מ״ר אקו׳

- עלויות הקמת מרתף חניה – שמאי המשיבה טען כי היה צריך להביא בחשבון רק שטחי מרתף עבור חניות למגורים, בעוד שמאי המבקשת הביא בחשבון סך של 12,078,000 ₪ עבור שטח מרתף של 5,368 מ״ר, הכולל 144 חניות. לשיטת שמאי המשיבה, החישוב היה צריך להיות, כדלקמן:

  סה״כ שטח מרתף חניה לחישוב: 4,130 מ״ר = 35 מ״ר X 118 מקומות חניה (עפ״י נספח).

  עלות הקמת חניה תת-קרקעית: 9,292,500 ₪ = 2,250 ₪ X 4,130 מ״ר

- להלן חישוב שווי קרקע למ״ר מבונה, במצב חדש, לשיטת שמאי המבקשת ובתיקון תוספת העלויות של בניית המרתף למגורים:

  תוספת עלות הקמת מרתף למ״ר: 1,135 ₪ = 8,182 מ״ר עיקרי / 9,292,500 ₪

  סה״כ עלות בנייה למ״ר: 8,310 ₪ = 1,135 ₪ + 7,175 ₪

  שווי קרקע למ״ר מבונה: 3,800 ₪ = 8,310 ₪ - 12,108 ₪

- הפחתה בגין מורכבות הפרויקט – שמאי המבקשת הביא בחשבון בתחשיבו את כל עלות הפרויקט, כולל החניה התת-קרקעית וכל יתר שטחי השירות כשווי/עלות מלאה ובשווי גבוה, ולפיכך אין מקום לבצע הפחתה נוספת בגין מורכבות הפרויקט.

- תכנון הבינוי המוצע – שמאי המשיבה טען כי מגיש התכנית הינו היזם/בעל הקרקע, ולכן תכנון הפרויקט ובחירת אופי הבינוי, הכולל דירות ללא גן, שטחי המרפסות, קומות גבוהות ודירות עורפיות הינם בחירתו של היזם/ בעל הקרקע ושיקולים אלה עמדו לנגד עיניו בעת תכנון הפרויקט תוך התאמתו לאוכלוסייה ולסביבה.

- בנוסף, הדירות העורפיות עפ״י הבינוי המוצע בעלות יתרון יחסי מכיוון שהן שקטות יותר, כאשר מעיון בנספח הבינוי עולה כי למרות שדירות אלו פונות לקיר התמך, דווקא דירות אלו כוללות 3 כיווני אור ואוויר, בשונה מרוב הדירות בקומה הכוללות ״רק״ 2 כיוונים. כמו כן, הקמת 3 בניינים במצב החדש לעומת 6 בניינים במצב הקודם כוללת חסכון בשטחי שירות משותפים כוללים לבניין, חסכון מבחינת תכנון, קידום ושיווק ושיפור הבינוי (נוף).

- בהתבסס על מכלול הנתונים לעיל, הציג שמאי המשיבה תחשיב השבחה מתוקן המתבסס על שיטת שמאי המבקשת וערכי השווי שקבע, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות:

שווי מצב קודם:	
זכויות בנייה למגורים:	3,780 מ״ר
שווי קרקע למ״ר מבונה:	₪ 5,300
שווי מצב קודם	₪ 20,034,000

שווי מצב חדש:			
	שטח במ״ר	**שווי מ״ר מבונה**	**סה״כ**
שטח מסחרי בקומת הקרקע:	1,250 מ״ר	₪ 7,100	₪ 8,875,000
שטח מגורים	8,182 מ״ר	₪ 3,800	₪ 31,091,600
שטחים נוספים אקו' (ממ״ד/מרפסות/מחסנים)	2,956 מ״ר	₪ 3,800	₪ 11,232,800
שווי חניה (לפי 118 מקומות חניה)	118	₪ 30,000	₪ 3,540,000
שווי מצב חדש			₪ 54,739,400
שווי מצב קודם			₪ 20,034,000
השבחה			₪ 34,705,400

14. **<u>דיון והכרעה</u>**

בהערכת ההשבחה במקרקעין שבנדון כהגדרתה בסעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ״ה-1965 (להלן: החוק), הבאתי בחשבון את העקרונות והשיקולים הבאים:

14.1 ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע״א 4217/04) למועד תחילתה של תכנית 101-0598755, קרי – 18/11/2019.

14.2 המימוש הינו בדרך של בקשה למידע מוקדם.

14.3 תכנית 101-0598755 מהווה תכנית נקודתית החלה על הנכס הנדון, אשר שינתה את ייעודו לאזור מגורים ג' ופיצלה את החלקה הנדונה לשני מגרשי בנייה; הגדילה את הצפיפות מ-36 יח״ד ל-112 יח״ד; הגדילה את שטחי הבנייה מ-3,780 מ״ר עיקרי, במצב קודם, ל-8,182 מ״ר עיקרי למגורים ו-1,250 מ״ר עיקרי למסחר, במצב חדש; קבעה בינוי של שני בניינים בני 7 קומות, כולל קומת מסחר, במגרש מס׳ 1, ובינוי הכולל בניין בן 14 קומות, כולל קומת מסחר ושני גני ילדים בקומת הקרקע, במגרש מס׳ 2; וקבעה הוראות בדבר תוספת חניה תת-קרקעית.

14.4 בין הצדדים קיימת הסכמה כי התכנית השביחה את הנכס, אולם הם חלוקים בנוגע לגובה ההשבחה, הנובעת, בין היתר, מערכי השווי במצב חדש, הצורך בקיזוז העלויות הכרוכות בבניית גני הילדים, העלויות העודפות בגין הקמת קירות תמך כנדרש בתכנית וההפחתה בגין דחייה לשיווק עד להשלמת המטלות הציבוריות בתכנית.

14.5 **אופן בחינת ההשבחה** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים לאופן בחינת ההשבחה בגין אישורה של תכנית 101-0598755 ע"י התמקדות בבחינת השווי למ"ר עיקרי, המגלם בתוכו את כלל שטחי השירות, בהתאם למאפייני הבינוי בכל אחד ממצבי התכנון, תוך התבססות על ניתוח נתוני השוואה רלוונטיים. זאת לאור העובדה כי התבססות על שווי יחידה למגורים וביצוע התאמות נדרשות בגין צפיפות, כיווני אויר, שטחי מרפסות, בינוי למגורים מעל שטחי מסחר ושימושי ציבור, קומות גבוהות במגזר החרדי, שוליות וכיוצ"ב, היה מגדיל בהכרח את טווח הטעות ומוביל לתוצאת שווי שאינה משקפת בהכרח את המציאות.

14.6 **מטלות ציבוריות בתכנית** – במסגרת תכנית 101-0598755 נקבעו הוראות לתכנון וביצוע מטלות ציבוריות, הכוללות: הקמת מבנה ציבור לשני גני ילדים בשטח מבונה של 250 מ"ר (230 מ"ר עיקרי + 20 מ"ר שטחי שירות) בקומת הקרקע של מבנה המגורים והמסחר שייבנה במגרש מס' 2, המיועד להפקעה לטובת הרשות המקומית; וכן תיאום (כתנאי להיתר בניה, כאמור בסעיף 6.2.9 לתקנון) וביצוע (כתנאי למתן היתרי אכלוס, כאמור בסעיף 6.13 בתקנון) מעבר ציבורי של מדרגות בחלקה 42 אל מפלסי מגרש הספורט שממערב לשטח התכנית ופיתוח השביל לאורך החזית המערבית של המבנים (מיצרני למגרשי הספורט) תוך חיבורו בקצהו הדרומי לגרם המדרגות ובקצהו הצפוני למערך השבילים של השצ"פ הגדול מצפון למתחם.

14.7 שמאי המבקשת טען כי יש להפחית מהשווי במצב חדש הן את עלות המטלה בתכנית להקמת מבני הציבור לגן ילדים, בסך של 1,500,000 ₪, והן את הדחייה הנובעת מקיומן של המטלות הציבוריות בתכנית והזמן הדרוש להשלמתן, בשיעור של 10% מהשווי במצב חדש. שמאי המשיבה, מאידך, התנגד להפחתות דנן וטען כי לא צוין בשום מקום בתכנית שהמטלות תחולנה על היזם. לחלופין, נטען כי ככל שייקבע שיש מקום להפחתת עלות בגין הקמת גני הילדים, הרי שעלות הקמת השלד הינה לכל היותר בסך של 500,000 ₪. באשר לטיעון בדבר הדחייה עד להשלמת המטלות הציבוריות, נטען ע"י שמאי המשיבה כי הקמת גן הילדים כחלק ממבנה המגורים אינה דוחה את הבנייה בפועל וכי יתר התנאים הקבועים בתכנית, הן כתנאי להיתר בנייה והן כתנאי לאכלוס, הינם תנאים סטנדרטיים, אשר אין להביא בגינם דחייה נוספת.

14.8 אפתח ואומר, כי אין מחלוקת שהמטלות האמורות לעיל נובעות בצורה מפורשת מהוראות התכנית, אם כי התכנית אינה מציינת את זהות מבצע המטלה. בית המשפט העליון דן בסוגיית החיובים שמקורם בתכנית עצמה והשפעתם על שווי המקרקעין

במצב חדש ברע"א 147/14 **הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' סוניה אברמוביץ**, מיום 31/12/14, פורסם בנבו (להלן: פס"ד אברמוביץ), וקבע:

"ודוקו: אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שככלל אין בהם כדי להשפיע על שוויים האובייקטיבי של המקרקעין, להוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית. בקטגוריה אחרונה זו, הנגזרת מפורשות מהוראות התכנית, יכול שביצוע הפעולות האמורות נדרש לשם מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם להוראות התכנית ומכאן שיש בהן כדי להשפיע על שווי השוק שלהם. לכך יכול שיינתן ביטוי גם בעת שומת ההשבחה. בניגוד לחיובים חיצוניים לתכנית כגון אלה הנובעים מכתב שיפוי, ערך המקרקעין "במצב החדש" עשוי להיות מושפע אפוא מהוצאות שנדרש בעל המקרקעין או היזם להוציא בהתאם להוראות התכנית כדי לממש את יעדיה ולהביא למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס. לחיובים "פנימיים" כגון אלה התייחס בית המשפט המחוזי בהכרעתו, אלא שלא ניתן לגזור גזירה שווה בינם לבין חיובים "חיצוניים" שאינם מהווים חלק מהתכנית המשביחה. סיכומה של נקודה זו: מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת." (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.).

14.9 התייחסות לזהות מבצע המטלות הציבוריות בתכנית ניתנה ע"י ועדת הערר הארצית במסגרת ערר (מטה) 61/19 **הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' הוועדה המחוזית לתו"ב ת"א ואח'**, מיום 28/01/2020, פורסם בנבו, שם נקבע כדלקמן:

"ההנחה היא כי הרשות המקומית היא האחראית לביצוע הצרכים הציבוריים בתחומה על פי חוק (ר' סעיף 249 לפקודת העיריות). אמנם, התכנית מותירה את הצורך להתמודד עם אופן הבטחת הביצוע לוועדה המקומית ולשלב היתר הבנייה, מצב שאינו חף מקשיים. אולם, הפתרון לקשיים שעלולים לעלות בשלב היתר הבנייה אינו יכול להינתן במסגרת הוראות התכנית, העוסקת בהצדקה התכנונית בלבד להבטחת הביצוע, ולא בהצדקה הכלכלית. את הפתרון הראוי ניתן לספק בהסכמים חוץ-תכנוניים או בהסדרה בחוק, או בחוקי עזר, של הסמכות לקבוע הוראות לעניין ביצוע מטלות ציבוריות על ידי יזם התכנית. זאת, בנוסף לסעיף 198א לפקודת

<u>העיריות</u>, אשר מסדיר כבר היום היבטים שונים של הסכמי פיתוח בין יזם לרשות המקומית – אולם שלא במסגרת הוראות תכנית".

<u>ובהמשך:</u>

"יצוין כי אף אם בעבר אושרו תכניות הכוללות הוראות המטילות במפורש את האחריות לפיתוח השטחים הציבוריים או את הוצאות הפיתוח על בעלי הקרקע או מבקשי ההיתר (כבמקרה שנדון בהחלטה מיום 3.9.2015 בת"מ (חי') 34170-04-11 נאות מזרחי בע"מ נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו; להלן: "עניין נאות מזרחי"), שעליו הסתמכה הוועדה המקומית בטענותיה), <u>הרי שכיום הוועדות המחוזיות אינן נוהגות לכלול הוראות מסוג זה בתכניות. זאת, בין היתר נוכח פסק הדין של בית המשפט העליון בעניין דירות יוקרה, ופסקי דין נוספים, אשר ראו הוראות מסוג זה כמטילות תשלום חובה ללא הסמכה בחוק</u>". (ההדגשות אינן במקור, ד.ש.).

14.10 לאחר שבחנתי בעיון את טיעוני הצדדים והפסיקה הענפה בסוגיית המטלות הנובעות מתכנית, אני סבורה כי יש לבצע אבחנה בין סוגי המטלות השונות שמקורן בתכנית: הסוג האחד – הקצאות ורטיקליות, שעניינן הקצאת שטח מבונה לרשות מקומית, לצרכים ציבוריים, הממוקם בתוך מבנה אשר נבנה ע"י מבקש ההיתר; הסוג השני – מטלות שעניינן פיתוח שטחים למעבר/זיקות הנאה לצורכי ציבור בשטח התכנית. להלן תינתנה התייחסותי לכל אחד מסוגי המטלות.

14.11 <u>מטלה שעניינה הקצאה ורטיקלית של שטחי רצפות ציבוריים לטובת הרשות המקומית</u> – התייחסות למטלה מסוג זה קיבלה ביטוי בהחלטת ועדת ערר בתיק מס' 8027-05-19 **הועדה המקומית לתו"ב פרדס חנה – כרכור נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ**, מיום 20/05/2020, פורסם בנבו (להלן: ערר מרכז תבורי), שם נדונה מטלה בתכנית להקצאת שטח מבונה לטובת רשות מקומית. ועדת הערר קבעה שם כדלקמן:

"סעיף 4.3.2(11) לתוכנית החדשה קובע כי: "שטח מבונה של 500 מ"ר עיקרי יוקצה לרשות המקומית ויירשם על שמה". לשון סעיף זה מלמדת אותנו על כוונה למסור לרשות המקומית את השטח כשהוא כבר בנוי על ידי היזם, והטעמים לכך ברורים:

> **"<u>אחת הבעיות המחייבות את בניית השטחים על ידי מבקש ההיתר היא העובדה שלעיריה אין באמת יכולת לבנות את שטחי הרצפות בתוך המגדל. במקרה בו העירייה תהפוך אחראית לבנייה היא תידרש לבצע מכרז או התמחרות אחרת בין מציעי הצעות, לצורך בניית השטחים הציבוריים. אולם כאשר מדובר בקרקע בבעלות מעורבת (וזהו אכן המצב כפי שמצאנו בתכניות רבות), אין זה אפשרי עבור הרשות המקומית לבנות בעצמה את שטחי הרצפות על ידי קבלן אחד, כאשר מרבית הבניין נבנה למעשה על ידי קבלן</u>**

אחר. לכן, מטבע הדברים, מבקש ההיתר הוא הגורם שיש להיעזר בו כדי לבנות את שטחי הרצפות הציבוריים."

[**הקצאות ורטיקליות**, עמ' 103].

הנה כי כן, התוכנית מחייבת למעשה את היזם לבנות שטחי רצפות ציבוריים עבור הרשות המקומית. השאלה הניצבת לפתחנו הינה, האם יש לקחת בחשבון את עלויות הבנייה במסגרת שומת היטל ההשבחה. ניתן לבחון שאלה זו על סמך פרמטרים שאומצו בפסיקת בתי המשפט בהקשרים דומים."

ובהמשך:

"**בחינת התקיימות הפרמטרים הללו בכל הנוגע לחיוב המצוי בתוכנית המונחת בפנינו מוליכה למסקנה, כי יש לקחת בחשבון את עלויות הבנייה של השטח המבונה במסגרת שומת היטל ההשבחה.**

במקרה שלפנינו מחייבת התוכנית החדשה להקצות שטח מבונה למועצה המקומית, שטח שאותו נדרש לבנות היזם. הדרישה לבנות את השטח משליכה בהכרח על שווי המקרקעין במצב החדש; וכן - עלויות בניית השטח שמיועד להקצאה לרשות המקומית נובעות מהתוכנית החדשה, ומקורן בדרישה "פנימית" של התוכנית לבצע מטלה ציבורית. במצב דברים זה, יש הצדקה לקחת בחשבון את עלויות הבנייה במסגרת שומת היטל ההשבחה [ראו גם: הקצאות ורטיקליות, עמ' 158]."

ובהמשך:

"**זאת ועוד: קיזוז עלויות הבנייה שבהן נשא היזם אינו חותר, לטעמנו, תחת הרציונל שביסוד חיוב מבקש ההיתר להקצות לרשות המקומית שטח מבונה. עמדנו קודם לכן על כך, שמבקש ההיתר הוא הגורם המתאים ביותר לבניית השטחים הציבוריים עבור הרשות המקומית, במיוחד בקרקע בבעלות מעורבת שבה עיקר הבנייה מבוצע על ידיו. אין זה סביר לדרוש, כי הרשות המקומית תקבל זכויות בנייה בלבד, אך תידרש להשלים את בניית חלק המבנה המיועד לצרכים ציבוריים בעצמה. הדרישה כי הקבלן יבנה עבור הרשות המקומית את השטח המוקצה לה מתיישבת עם שיקולי יעילות כלכלית וניהולית. אשר על כן, קיים טעם רב ביסוד הדרישה כי היזם יבנה את השטח עבור הרשות המקומית, במנותק מן השאלה מי יישא בעלויות בנייה זו. מכאן שקיזוז עלויות הבנייה של השטחים הציבוריים משיעור ההשבחה אינו סותר את הרציונל שביסוד חיוב זה שנקבע בתוכנית.**"

ובהמשך:

"**לכך ניתן להוסיף, שמנגנון המאפשר לקזז את עלויות הבנייה מן ההשבחה עולה בקנה אחד עם שאיפת מוסדות התכנון להבטיח תכנון יעיל מבחינה כלכלית, התואם**

<u>ככל הניתן את צרכי הרשויות המקומיות בשטחים מבונים</u>. חיוב הרשות המקומית לשאת בעלויות הבנייה של שטחים אלו (או ליתר דיוק במחציתן, כפי שנבהיר מייד), צפוי לעודד את הרשויות המקומיות לבחון בקפידה ולהגדיר בפני מוסדות התכנון במדויק את היקף השטחים המבונים הנחוצים להן.

עם זאת, <u>הקיזוז של עלויות הבנייה צריך להתבצע, לטעמנו, מן ההשבחה עצמה, ולא מסכום היטל ההשבחה</u>. עלויות הבנייה הן חלק מן ההוצאות שהוציא היזם לצורך מימוש ההשבחה שטמונה בתוכנית. על כן יש לקזז עלויות אלו מבסיס המס (היינו: מן ההשבחה עצמה), ולא מסכום המס שעל היזם לשלם עבור ההשבחה. זאת ועוד: קיזוז עלויות הבנייה מן ההשבחה עצמה יגרום לכך, שהיזם והרשות המקומית "יחלקו" בהוצאות, והנטל הכספי הכרוך בכך לא יוטל על כתפי הרשות המקומית בלבד, דבר שאינו מוצדק לאור המטרה לגבות מס אמת." (ההדגשות אינן במקור, ד.ש.).

14.12 התייחסות לסוגיה זו ניתנה לאחרונה גם ע"י יו"ר ועדת ערר במחוז ירושלים, עו"ד בני זלמנוביץ, בתיק מס' 8065/0519 **אייל יוסף שאולוף ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, מיום 09/06/2020, פורסם בנבו (להלן: "ערר שאולוף"), אשר קבע כדלקמן:

"לעניין המטלות הציבוריות הרי שלעמדתנו, כפי שהבהרנו לא אחת, אלו נדרשות לקיזוז מההשבחה עצמה ולא מסכום היטל ההשבחה. בעניין זה הרחיבה לאחרונה יו"ר ועדת ערר מחוז חיפה עו"ד מאיה אשכנזי (ערר (חי') 5027-05-19 <u>הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פרדס חנה – כרכור בע"מ</u> (פורסם בנבו, 20.05.20) <u>אלא ששם דובר בהקצאות ורטיקליות. במקרה שכזה מטבע הדברים, מבקש ההיתר הוא הגורם שיבצע את המטלה הציבורית</u>". (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.).

14.13 לאור האמור לעיל, ובכל הקשור למטלה בתכנית שעניינה הקצאה ורטיקלית של שטח מבונה לגני ילדים לטובת הרשות המקומית, מקובלת עליי עמדת שמאי המבקשת לפיה יש להביא בחשבון את עלויות הבנייה של השטח המבונה לגני הילדים, בהתאם להוראות התכנית, במסגרת בחינת השווי במצב חדש. התייחסות לעלות הקמת מבני הציבור תוצג בהמשך.

14.14 <u>מטלות שעניינן פיתוח שטחים למעבר/זיקות הנאה לצורכי ציבור בשטח התכנית</u> – להבדיל מהמטלות מהסוג הראשון, אשר נדון לעיל, הרי שביחס למטלות מהסוג השני אין ודאות כי יבוצעו בהכרח ע"י מבקש ההיתר, שכן לא קיימת מניעה לביצוען ע"י הרשות המקומית במסגרת הפיתוח הציבורי הכולל. ועדת ערר במחוז ירושלים, במסגרת החלטתה בערר שאולוף לעיל, נתנה התייחסותה למטלות מעין אלו לגביהן לא נקבעה בתכנית זהות מבצען. לאור חשיבות הדברים, אביא את ההחלטה כלשונה:

"במקרה שבפנינו התנאים להיתר בניה או לאכלוס כוללים מטלות שלא בהכרח יבוצעו על ידי מבקש ההיתר. כך לדוגמא סעיף 4.1.2 לתקנון התכנית המשביחה 101-03667359 מיום 25.8.2017, קובע כי תנאי לאכלוס יהיה הסדרת המדרכה בשתי חזיתות הבניין על פי תכנית פיתוח שתאושר על ידי מחלקת תושיה. או סעיף 7.1 לתקנון הקובע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח השצ"פ בתא שטח מס' 2 ואישורה על ידי מהנדס העיר כאשר תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע בפועל של השצ"פ לשביעות רצון מהנדס העיר.

הוראות אלו לא קובעות מי בפועל יבצע את העבודות וזאת בשל פרשנות המשיבה את פסק הדין בע"א 7368/06 דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה ואח' (פורסם בנבו, 27.6.2011) ואכן לא בהכרח ידוע, במועד הקובע, מי יבצע את המטלה הציבורית. <u>אלא כפי שהבהרנו למשיבה, לא אחת, אי קביעת מדיניות ברורה בנושא יש בה כדי להביא להפסד של הרשות שתצא 'קרחת מכאן ומכאן'.</u>

<u>נפרט, קביעת תנאים בתכנית יש בהם כדי להשפיע על המצב החדש, גם ללא קביעה מפורשת שהיזם הוא זה שיישא בתשלום המטלה הציבורית, וזאת בשל מקדם הדחיה שיש לתת, בשל העיכוב בקידום הפרויקט.</u>

ניטול לדוגמא מקרה בו יזם מתלבט האם לרכוש מקרקעין שחלה עליהם תכנית כמו התכנית שבפנינו ללא תנאים כלשהם, לעומת מקרה של מקרקעין, כמו בערר שבפנינו, שקבוע בתכנית שחלה עליהם שתנאי להיתר יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ ותנאי לאכלוס פיתוח בפועל של השצ"פ. היזם במקרה שבפנינו יקח בחשבון שהוא תלוי ברשות כדי להתקדם ובהתאם יתמחר את שווי המקרקעין כקונה מרצון. <u>השמאי שיעריך את המקרקעין יקבע מקדם שיגלם את פרק הזמן הצפוי עד לאישור וביצוע המטלה הציבורית, בהתאם לפרק הזמן ולסיכון, ללא קשר לזהות מבצע המטלה. מקדם זה יכול שיהיה בפועל אקוויוולנטי לעלות ביצוע המטלה הציבורית ואף יכול להיות שלמעלה מכך. מכאן ששווי המצב החדש ייקח בחשבון בעקיפין, כמקדם דחיה וסיכון, הפחתה בגין אי ודאות בשל המטלה הציבורית.</u>

סעיף 198א(ג) לפקודת העיריות [נוסח חדש] (תיקון 138), קבע אפשרות של פיתוח עצמי שעלותו תקוזז כנגד חשבון אגרות והיטלים או כנגד קיזוז שומת היטל השבחה. <u>מכיוון שבפועל ועל דרך הרוב מבקש ההיתר הוא המבצע בפועל של המטלה הציבורית, שהרי שללא שתדאג הרשות ליצירת וודאות במועד הקובע, המטלה הציבורית תקוזז כביכול פעמיים. פעם אחת, כמקדם דחיה, ופעם שניה, בהתאם לסעיף 198א(ג) לפקודת העיריות. נציין כי מבחינת מבקש ההיתר עדיפה הודאות על פני כל חלופה אחרת.</u>

<u>בנסיבות אלו יש לקחת בחשבון את אי הודאות בזהות מבצע המטלה ואת הדחיה, העיכוב והסיכון לפרויקט בשומת ההשבחה.</u>" (ההדגשות אינן במקור, ד.ש.).

14.15 תכנית 101-0598755 קבעה כי תנאי להיתר בניה (ראו סעיף 6.2.9 לתקנון) ותנאי למתן היתרי אכלוס (ראו סעיף 6.13 בתקנון) יהיה תיאום וביצוע של מעבר ציבורי של מדרגות בחלקה 42 אל מפלסי מגרש הספורט שממערב לשטח התכנית ופיתוח השביל לאורך החזית המערבית של המבנים (מיצרני למגרשי הספורט) תוך חיבורו בקצהו הדרומי לגרם המדרגות ובקצהו הצפוני למערך השבילים של השצ״פ הגדול מצפון למתחם. אומנם התכנית אינה מציינת מפורשות מי יישא בפועל בתשלום המטלות הציבוריות, אולם בהתאם לעקרונות אשר נקבעו בערר שאולוף, עצם קיומם של תנאים בתכנית יש בהם כדי להשפיע על שווי הנכס במצב חדש.

14.16 יובהר כי בניגוד לנטען ע״י שמאי המשיבה, אין המדובר בתנאים סטנדרטיים, הנעדרים כל השפעה על השווי. בנסיבות כאמור, ובהתאם להנחיות ברורות אשר ניתנו בסוגיה זו ע״י ועדת הערר, הרי שלצורך קביעת השווי במצב חדש תובא בחשבון הפחתה בגין אי-הוודאות הנובעת מזהות מבצע המטלות הציבוריות עפ״י הוראות התכנית והזמן הדרוש לאישורן וביצוען של המטלות בפועל.

14.17 בהתחשב בעלות המשוערת לביצוע המטלות דנן, בהתאם להצעת מחיר אשר הוצגה ע״י שמאי המבקשת ושווי המצב החדש, בניכוי ההפחתות הנדרשות, כמוצג בתחשיב ההשבחה בהמשך הכרעתי, אני בדעה כי מקדם הדחייה הסביר בנסיבות העניין, הינו 0.92, המשקף דחייה של כשנה וחצי בשיעור היוון של 6% לשנה.

14.18 **עלות הקמת מבנה ציבור לגני ילדים** – כאמור, בהוראות תכנית 101-0598755 נדרשה הקמת שני גני ילדים בשטח עיקרי של 230 מ״ר + 20 מ״ר שטחי שירות.

14.19 לאחר שבחנתי את העלויות הכרוכות בהקמת גן ילדים בהתאם למחירון דקל מחודש נובמבר 2019, לפיו עלות בנייה של גן ילדים בשטח של 128 מ״ר ברוטו הינה 754,505 ₪, ותוך ביצוע התאמה לשטחי הבנייה הנדרשים בתכנית, מקובלת עליי העלות הנטענת ע״י שמאי המבקשת להקמת גני הילדים, בסך של כ-1,500,000 ₪.

14.20 **עלות עודפת בגין הקמת קירות תמך** – בהתאם להוראות תכנית 101-0598755 קיימת חובה להקמת חניון תת-קרקעי בשטח החלקה, אשר לא הייתה קיימת במצב הקודם, מכוחה של תכנית 6513א׳. שמאי המבקשת טען כי לאור דרישה זו בתכנית נוצרו עלויות עודפות שמקורן בדיפון ותימוך החפירה הנדרשת במצב החדש ביחס למצב הקודם, והציג בתמיכה חוות דעת הנדסית, ממנה עולה כי העלות העודפת בגין חפירה ותימוך, בין שני מצבי התכנון, הינה בסך של 1,830,950 ₪. מאידך, טען שמאי המשיבה כי חוות הדעת ההנדסית נסמכת על הבינוי המוצע בחוות הדעת האדריכלית, אשר לשיטתו, אינה משקפת את הבסיס התכנוני העולה מתכנית 6513א׳, לפיה הבינוי המאושר הינו של 6 בניינים בני 7 קומות ולא 4 בניינים בני 4 קומות, כפי שעולה מחוות הדעת האדריכלית. חרף המחלוקת הקיימת בסוגיה ההנדסית, לא הוצגה חוות דעת

הנדסית מטעם המשיבה בתמיכה לטיעוניה או בסתירה לעלויות אשר הוצגו בחוות הדעת ההנדסית מטעם המבקשת.

14.21 בהתאם לנספח בינוי ופיתוח בתכנית 6513א', החלה במצב קודם, אכן סומן בשטח החלקה בינוי הכולל 6 בניינים ו-36 יח"ד. יחד עם זאת, מעיון בהוראותיה של תכנית 6513א' עולה כי נספח הבינוי והפיתוח הינו בעל מעמד מנחה בלבד, למעט לעניין קווי הבניין, גובה ועקרון דירוג המבנים שהינו מחייב.

14.22 בתכנית האדריכלית אשר הוצגה ע"י שמאי המבקשת נטען כי הבינוי המיטבי בשטח החלקה כולל 4 בנייני מגורים, בני 4 קומות בדירוג, ובמרחקים של 8 מ' בין המבנים כנדרש בתכנית, תוך שמירה על קווי הבניין המחייבים. הבינוי המוצע כולל צפיפות נמוכה של 2 יח"ד בקומה, דירות חזיתיות ובעלות חצרות/מרפסות מרווחות. כמו כן, הושם דגש על הרחקת המבנים באופן מקסימלי מצלע ההר וממגרשי הספורט, במטרה לצמצם את עבודות הדיפון ועבודות התמך.

14.23 בהתחשב כי התכנון המוצע בחוות הדעת האדריכלית תואם את ההוראות המחייבות בתכנית 6513א' ולאחר שלא הוכח ע"י שמאי המשיבה כי זה עומד בסתירה להוראות התכנית או לחלופין קיימת חלופת בינוי מיטבית יותר, אני מקבלת את התכנון המוצע ע"י שמאי המבקשת, במצב הקודם.

14.24 בהתאמה לאמור לעיל, ובהיעדר חוות דעת הנדסית נגדית מטעם המשיבה, הן ביחס לבינוי והן ביחס לעלויות הבנייה העודפות אשר ננקטו בחוות הדעת, החלטתי לאמץ את העלות העודפת בגין דיפון וקירות תמך, בסך של 1,830,950 ₪, כמוצג בחוות הדעת ההנדסית.

14.25 **ערכי שווי** – בין הצדדים קיימת הסכמה בנוגע לערכי השווי למגורים במצב קודם, בסך של 5,300 ₪ למ"ר מבונה וערכי השווי למסחר, במצב חדש, בסך של 7,100 ₪ למ"ר מבונה. מאידך, הם חלוקים בנוגע לערכי השווי למגורים, במצב החדש. שמאי המשיבה טען לשווי של 5,500 ₪ למ"ר מבונה למגורים, ואילו שמאי המבקשת טען לשווי של 3,500 ₪ למ"ר מבונה.

14.26 אפתח ואומר, כי לאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה אשר הוצגו ע"י הצדדים לצד נתוני השוואה אשר אותרו על ידי, לא קיבלתי את הסכמות הצדדים לערכי השווי, כפי שיוצג להלן בהרחבה.

14.27 **ערכי שווי למגורים במצב קודם** – לצורך בחינת השווי במצב קודם מתבססים הצדדים על חילוץ השווי מעסקאות השוואה מפרויקטים בנויים למגורים, הממוקמים בסמיכות לנכס הנדון ובעלי מאפייני בינוי דומים, אשר נערכו בין השנים 2016 – 2020. כמו כן, שמאי המשיבה ניתח את נתוני מכרז רמ"י מס' ים/133/2016, מיום 02/01/2017, בנכס הנדון, אולם לא מצאתי לו כל ביטוי בערכי השווי אשר נקבעו לבסוף

ע"י שמאי המשיבה ואשר התבססו על חילוץ השווי מעסקאות ההשוואה לנכסים בנויים בלבד. בהקשר זה יצוין, כי שמאי המבקשת אף הוא מציין בשומתו כי התבסס על העסקה לרכישת הזכויות בקרקע, אולם לא הוצג בפועל כל ניתוח שלה ולא ניתן לה ביטוי כלשהו בקביעת השווי למגורים במצב קודם.

14.28 אפתח ואומר, כי בהיעדר נתוני השוואה מועדפים יותר, מקובלת עליי עמדת הצדדים לבחינת השווי למגורים במצב קודם, בהתבסס על חילוץ שווי הקרקע מדירות מגורים בנויות בסמיכות לנכס הנדון, בעלות מאפייני בינוי דומים, לרבות: מס' הקומות, הצפיפות, היעדר חניה תת-קרקעית וכיוצ"ב. יחד עם זאת, ובהתחשב כי המועד הקובע לבחינת ההשבחה הינו - 18/11/2019, איני מקבלת חלק נרחב מעסקאות ההשוואה אשר הוצגו בשומות הצדדים, ואשר נערכו למעלה משנתיים לפני המועד הקובע.

14.29 תקן מס' 2 של מועצת שמאי המקרקעין, מחודש מרץ 2007, קובע, בין היתר, כי "**מועד עסקאות ההשוואה ומחירי ההיצע <u>לא ירחק משנתיים מהמועד הקובע לשומה</u>**" (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.). כמו כן, תקן מס' 3 של מועצת שמאי המקרקעין, מחודש ספטמבר 2007, קובע, בין היתר, כי "**גישת ההשוואה להערכת זכויות בקרקע תתבסס על ניתוח שלושה מחירי השוואה לפחות, שהם מחירי היצע לזכויות במקרקעין דומים <u>וממועד סמוך ככל האפשר למועד הקובע לשומה</u>**" (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.).

14.30 לאור הוראות התקינה השמאית (תקנים מס' 2 ו-3) אני בדעה לפיה נתוני השווי הראויים לצורך קביעת השווי במגרש הנדון צריכים להיות בטווח הזמן של עד כשנתיים מהמועד הקובע. האמור מקבל משנה תוקף נוכח קיומן של עסקאות השוואה בנכסים בעלי מאפיינים דומים ובטווח הזמן הרלוונטי.

14.31 כך למשל, עיון בנתוני ההשוואה בשומת המשיבה מלמד כי רק 3 עסקאות מתוך 8 נערכו בטווח הזמנים הראוי מהמועד הקובע, דהיינו החל מחודש נובמבר 2017. בשומת המבקשת, לעומת זאת, רק 11 מתוך 27 עסקאות נערכו בטווח זמנים זה. אם בכך לא די, הרי שלא בוצעה ע"י הצדדים כל התאמה למועד הקובע[4], כנדרש בנסיבות כאמור. אני בדעה כי התבססות הצדדים על עסקאות השוואה ממועדים מרוחקים יותר מהמועד הקובע, ללא ביצוע התאמות כנדרש, הביאו את הצדדים למסקנה שגויה בדבר השווי למ"ר בנוי למגורים, במצב קודם, וכנגזרת מכך להסכמתם לשווי למ"ר מבונה.

14.32 לצורך בחינת השווי למגורים במצב קודם, אותרו על ידי עסקאות השוואה, הן בפרויקטים אשר הוצגו על ידי הצדדים והן בבניינים סמוכים, בעלי מאפייני בינוי דומים, אשר נערכו בטווח זמנים של שנתיים מהמועד הקובע, כפי שיוצג להלן, מהן התקבל שווי ממוצע של כ-19,500 ₪ למ"ר בנוי:

[4] למעט בגין עסקה אחת מיום 27/03/2016, אשר צוינה בשומת המשיבה.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

עסקאות מכר בגוש 30586 חלקות 263, 266 - פרויקט "מדורגי נוף יעקב"						
תאריך	גוש	חלקה	שטח	קומה	מחיר מכירה	שווי למ"ר בנוי
18/08/2020	30586	263	80 מ"ר	1	₪ 2,000,000	₪ 25,000
25/07/2019	30586	263	150 מ"ר	7	₪ 2,800,000	₪ 18,667
15/07/2019	30586	263	86 מ"ר	6	₪ 1,850,000	₪ 21,512
16/05/2019	30586	266	85 מ"ר	6	₪ 1,940,000	₪ 22,824
17/03/2019	30586	266	92 מ"ר	5	₪ 1,875,000	₪ 20,380
21/09/2018	30586	266	148 מ"ר	1	₪ 2,500,000	₪ 16,892

עסקאות מכר בגוש 30643 חלקה 51 - פרויקט "יורו נווה יעקב"					
תאריך	גוש	חלקה	שטח	מחיר מכירה	שווי למ"ר בנוי
09/06/2020	30643	51	132.0 מ"ר	₪ 2,550,000	₪ 19,318
21/10/2018	30643	51	132.0 מ"ר	₪ 2,175,000	₪ 16,477

עסקאות מכר בגוש 30643 חלקה 50 - פרויקט "דונה בנווה יעקב"						
תאריך	גוש	חלקה	שטח	קומה	מחיר מכירה	שווי למ"ר בנוי
13/09/2020	30643	50	98 מ"ר	4	₪ 1,870,000	₪ 19,082
16/07/2020	30643	50	92 מ"ר	1	₪ 2,125,000	₪ 23,098
29/01/2019	30643	50	121 מ"ר	6	₪ 2,384,999	₪ 19,711

עסקאות מכר בגוש 30643 חלקה 38					
תאריך	גוש	חלקה	שטח	מחיר מכירה	שווי למ"ר בנוי
23/12/2020	30643	38	110 מ"ר	₪ 2,150,000	₪ 19,545
17/09/2020	30643	38	121 מ"ר	₪ 1,999,500	₪ 16,525
16/07/2020	30643	38	123 מ"ר	₪ 2,140,000	₪ 17,398
17/05/2020	30643	38	121 מ"ר	₪ 2,000,000	₪ 16,529
23/04/2020	30643	38	123 מ"ר	₪ 1,960,000	₪ 15,935

עסקאות מכר בגושים שונים					
תאריך	גוש	חלקה	שטח	מחיר מכירה	שווי למ"ר בנוי
25/06/2019	30643	8	79 מ"ר	₪ 1,500,000	₪ 18,987
17/03/2019	30643	8	89 מ"ר	₪ 1,680,000	₪ 18,876
04/11/2019	31350	22	111 מ"ר	₪ 2,555,555	₪ 23,023
13/08/2019	31350	22	111 מ"ר	₪ 2,127,499	₪ 19,167

כתובת: שדרות ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

עסקאות מכר בגושים שונים					
06/05/2019	31350	22	123 מ״ר	₪ 2,405,000	₪ 19,553
18/02/2019	31350	18	90 מ״ר	₪ 1,950,000	₪ 21,667
22/04/2018	31350	22	98 מ״ר	₪ 1,800,000	₪ 18,367

14.33 בהתאם למחירון דקל לחודש נובמבר 2019, הסמוך למועד הקובע, עלות בנייה עילית ישירה, בבניין מגורים בן 3–8 קומות, היא 4,730 ₪. כמצוין במחירון, מחיר בנייה עילית כולל: שטח עיקרי, ממ״ד, חדר מדרגות ומחסן. לאור האמור, ועל הצד הזהיר בלבד, הובאה בחשבון העמסת שטחים חוץ דירתיים בשיעור של 10%. עלויות אלו אינן כוללות עלויות קרקע ,פיתוח, תכנון, פיקוח, מיסים, אגרות, היטלים, שיווק וכיוצ״ב, הידועות גם כעלויות עקיפות. בהתאם לקווים מנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, שיעור העמסה שכיח של עלויות עקיפות על עלות הבנייה הישירה נע בין 18% - 28%. לאור האמור לעיל, הובא בחשבון שיעור העמסה נוסף של 25% על עלות הבנייה הישירה, ובתוספת של כ-300 ₪ בגין הכשרת חניה עילית מקורה, כך שמתקבלת עלות בנייה ישירה ועקיפה בסך של כ-6,800 ₪ למ״ר.

14.34 מניתוח עסקאות ההשוואה בסעיף 14.32 להכרעתי ובהתחשב בעלויות הבנייה כאמור לעיל, מתקבל שווי של כ-7,090 ₪ למ״ר מבונה ממוצע, כמוצג להלן:

שווי ממוצע למ״ר בנוי	19,501 ₪
בניכוי מע״מ	1.17
יזמות	1.20
עלויות בנייה, כולל חניה עילית מקורה	6,800 ₪
שווי מ״ר מבונה	**7,090 ₪**

14.35 לצורך בחינת השווי למגורים במצב קודם, ניתחתי בנוסף גם את תוצאת מכרז רמ״י בנכס הנדון, מיום 02/01/2017, המשקפת את מכלול נתוניו ומאפייניו התכנוניים. מניתוח תוצאות המכרז, תוך ביצוע התאמה למועד הקובע, מתקבל שווי של כ-4,605 ₪ למ״ר מבונה, לפי התחשיב שלהלן:

סכום זכייה	866,000 ₪
הוצאות פיתוח	16,072,886 ₪
סה"כ	16,938,886 ₪
שטח עיקרי	3,780 מ"ר
שטח ממ"ד	450 מ"ר
סה"כ שטח מבונה	4,230 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	4,004 ₪
התאמה למועד קובע	1.15
שווי מ"ר מבונה מתואם	4,605 ₪

14.36 ויובהר, כי לא נעלמה מעיני העובדה כי המכרז נערך למעלה משנתיים קודם למועד הקובע. יחד עם זאת, בהינתן כי מדובר בעסקה ישירה בנכס הנדון וכי קביעת השווי נעשתה תוך שקלול כלל נתוני ההשוואה, כמוצג להלן, הגעתי למסקנה כי לא יהיה נכון מקצועית לא להביאה בחשבון בבחינת השווי.

14.37 משקלול כלל נתוני השווי, אשר הוצגו לעיל, מתקבל שווי של כ-6,100 ₪ למ"ר מבונה למגורים, במצב קודם:

	שווי מ"ר מבונה	**מקדם משוקלל**	**שווי משוקלל למ"ר מבונה**
שווי במכרז רמ"י	4,605 ₪	0.4	1,842 ₪
שווי בחילוץ לקרקע מעסקאות השוואה	7,090 ₪	0.6	4,254 ₪
שווי משוקלל למ"ר מבונה			6,096 ₪

14.38 **ערכי שווי למגורים במצב חדש** – הצדדים חלוקים בנוגע לערכי השווי למגורים במצב חדש, כאשר שמאי המשיבה טען לשווי של 5,500 ₪ למ"ר מבונה ואילו שמאי המבקשת טען לשווי של 3,500 ₪ למ"ר מבונה. עיקר המחלוקת בין הצדדים עניינו גובה עלויות הבנייה שיש לקזז לצורך חילוץ השווי לקרקע. שמאי הוועדה טען כי עלויות הבנייה לקיזוז, במצב חדש, הינן בסך של 7,000 ₪ למ"ר, ואילו שמאי המבקשת טען לעלויות בנייה לקיזוז בסך של 8,652 ₪ למ"ר.

14.39 לאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה בסביבת הנכס מקובלת עליי הסכמת הצדדים לקביעת השווי במצב חדש בהתבסס על חילוץ השווי לקרקע מעסקאות מכר בפרויקט "חמדת יעקב", הידוע כגוש 30642 חלקה 92, ברח' אבא אחימאיר 1, אשר חלקן הוצגו על ידי הצדדים וחלקן אותרו על ידי, כמוצג להלן. בהתאם לתכנית 101-0527465, החלה על הנכס נשוא ההשוואה, הותרה בנכס בניית בניין בן 9 קומות מעל 2 קומות מסחר וקומת חניה תת-קרקעית, בבינוי הכולל 32 יח"ד. מניתוח עסקאות ההשוואה מתקבל שווי ממוצע של כ-21,000 ₪ למ"ר בנוי, המשקף חניה תת-קרקעית:

תאריך	שטח	קומה	שנת בנייה	מחיר מכירה	שווי למ״ר בנוי
04/11/2020	47 מ״ר	9	2020	₪ 897,436	₪ 19,094
29/10/2020	81 מ״ר	2	2019	₪ 1,710,000	₪ 21,111
26/10/2020	42 מ״ר	9	2020	₪ 960,000	₪ 22,857
16/09/2020	62 מ״ר	3	2019	₪ 1,440,000	₪ 23,226
05/07/2020	43 מ״ר	9	2020	₪ 1,070,000	₪ 24,884
25/06/2020	48 מ״ר	10	2020	₪ 1,070,000	₪ 22,292
22/06/2020	42 מ״ר	10	2020	₪ 960,000	₪ 22,857
15/06/2020	48 מ״ר	9	2020	₪ 1,040,000	₪ 21,667
04/02/2020	82 מ״ר	1	2019	₪ 1,600,000	₪ 19,512
29/01/2020	82 מ״ר	2	2019	₪ 1,670,000	₪ 20,366
22/01/2020	67 מ״ר	3	2019	₪ 1,400,000	₪ 20,896
02/05/2019	82 מ״ר	8	2020	₪ 1,540,002	₪ 18,781
30/03/2019	67 מ״ר	3	2019	₪ 1,190,000	₪ 17,761
28/30/2019	82 מ״ר	4	2019	₪ 1,540,000	₪ 18,780
שווי ממוצע למ״ר בנוי					₪ 21,006

14.40 במצב החדש עפ״י תכנית 101-0598755, עסקינן בבינוי הכולל 2 מבנים בני 7 קומות ובניין בן 14 קומות. לפיכך, ולצורך חישוב עלויות הבנייה לחילוץ, הובאה בחשבון עלות בנייה ישירה, בהתאם למחירון דקל לחודש נובמבר 2019, לפי ממוצע הבינוי של 3-8 קומות (4,730 ₪ למ״ר) ובינוי של 9-15 קומות (4,930 ₪ למ״ר), ובסה״כ 4,830 ₪ למ״ר. כמצוין במחירון, מחיר בנייה עילית כולל: שטח עיקרי, ממ״ד, חדר מדרגות ומחסן. לאור האמור, ועל הצד הזהיר בלבד, הובאה בחשבון העמסת שטחי חוץ דירתיים בשיעור של 10%. עלויות אלו אינן כוללות עלויות קרקע ,פיתוח, תכנון, פיקוח, מיסים, אגרות, היטלים, שיווק וכיוצ״ב, הידועות גם כעלויות עקיפות. בהתאם לקווים מנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, שיעור העמסה שכיח של עלויות עקיפות על עלות הבנייה הישירה נע בין 18% - 28%. לאור האמור לעיל, הובא בחשבון שיעור העמסה נוסף של 25% על עלות הבנייה הישירה, בתוספת עלות הקמת מרתף חניה תת-קרקעית בסך של 1,580 ₪ למ״ר עיקרי וממ״דים, לפי התחשיב שלהלן, כך שמתקבלת עלות בנייה ישירה ועקיפה בסך של כ-8,200 ₪ למ״ר.

עלויות בנייה:	
עלות בנייה ישירה - מחירון דקל 11/2019	₪ 4,830
העמסת שטחי שירות	1.10
העמסת עלויות עקיפות	1.25
סה"כ עלויות בנייה עיליות	₪ 6,641
תוספת עלות להקמת מרתף למ"ר	₪ 1,581
סה"כ עלויות בנייה לניכוי	**₪ 8,222**
שטחי הבנייה בפרויקט "חמדת יעקב"	
שטח עיקרי וממ"ד בקומות המגורים	1,848.1 מ"ר
שטח החניון התת-קרקעי	1,298.4 מ"ר
עלות הקמת קומת מרתף	₪ 2,250
עלויות בניית המרתף	₪ 2,921,355
תוספת עלות הקמת מרתף למ"ר עיקרי וממ"ד	**₪ 1,581**

14.41 ויובהר, כי בניגוד לאופן בו חושבו עלויות הבנייה לניכוי מהשווי הבנוי במצב חדש ע"י הצדדים, הרי שאלו צריכות להתמקד בנתוניו של נכס ההשוואה, אשר עסקאותיו מהוות את הבסיס לחילוץ השווי לקרקע, כמוצג בתחשיב לעיל, ולא בנתוניו של הנכס הנדון.

14.42 כמו כן, מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה מיקום הנכס הנדון הינו נחות ביחס לנכס ההשוואה, אשר חלק מדירותיו פונות למגרשי הספורט ולקירות התמך. בנסיבות כאמור, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת להפחתה בשיעור של 10% מהשווי הבנוי בגין מיקום.

14.43 בהתחשב כי השווי במצב חדש התבסס אך ורק על חילוץ השווי לקרקע משווי נכסים בנויים בפרויקט "חמדת יעקב", הובאה בחשבון, על הצד הזהיר, הפחתה בשיעור של 10% בגין מגבלת שיטת החילוץ מהשווי למ"ר מבונה.

14.44 מניתוח עסקאות ההשוואה בסעיפים 14.32 ו-14.39 להכרעתי, בהתחשב בעלויות הבנייה והפרמטרים אשר נקבעו בסעיפים 14.42 ו-14.43 לעיל, מתקבל שווי של כ-4,700 ₪ למ"ר מבונה ממוצע, כמוצג להלן:

שווי ממוצע למ״ר בנוי	₪ 21,006
מקדם הפחתה בגין מיקום	0.90
בניכוי מע״מ	1.17
יזמות	1.20
עלויות בנייה, כולל המרתף	₪ 8,222
שווי מ״ר מבונה	₪ 5,243
הפחתה בגין מגבלת גישת החילוץ	0.90
שווי מ״ר מבונה מתואם	₪ 4,719

14.45 **ערכי שווי למסחר במצב חדש** – בין הצדדים ישנה הסכמה בדבר ערכי השווי למסחר, במצב חדש, בסך של 7,100 ₪ למ״ר מבונה. שמאי המשיבה מציג בשומתו עסקאות מכר לנכסים מסחריים לצד נתוני שכירות מבוקשים למסחר, אולם מבסס לבסוף את מסקנתו בדבר השווי הראוי על היוון דמי השכירות בלבד, מבלי ליתן כל ביטוי לשווי המתקבל מניתוח עסקאות המכר. מאידך, שמאי המבקשת אימץ את השווי למסחר מבלי להציג תחשיב מטעמו.

14.46 אפתח ואומר כי בניגוד לשמאי המשיבה, אני סבורה כי אין להתעלם מנתוני השוואה רלוונטיים לצורך אומדן השווי למסחר ויש ליתן ביטוי הן לעסקאות המכר והן להיוון דמי השכירות המבוקשים, תוך מתן משקל ראוי.

14.47 מניתוח עסקאות ההשוואה אשר הוצגו ע״י שמאי המשיבה, בנטרול העסקאות החריגות, מתקבל שווי של כ-23,400 ₪ למ״ר בנוי. בחילוץ השווי לקרקע ע״י שימוש בפרמטרים אשר הוצגו ע״י שמאי המשיבה, והמוסכמים על שמאי המבקשת, לרבות יזמות בשיעור של 25% ועלות בנייה של 6,000 ₪ למ״ר, לצד הפחתה לגודל לפי מקדם 0.85, שכן במקרה הנדון עסקינן במסחר בשטח של 1,250 מ״ר לעומת עסקאות השוואה ליחידות מסחריות בשטח שבין 25 מ״ר – 147 מ״ר, מתקבל שווי של כ-9,900 ₪ למ״ר מבונה.

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	מחיר מכירה	שווי למ"ר בנוי	הערות
29/04/2019	30627	8	שד' משה דיין 33 פסגת זאב	36	₪ 550,000	₪ 15,278	עסקה חריגה
27/01/2019	30642	92	אבא אחימאיר 1	147	₪ 3,530,000	₪ 24,014	
20/12/2018	30627	9	שד' משה דיין 33 פסגת זאב	39	₪ 750,000	₪ 19,231	
19/12/2018	30649	73	אביר יעקב 2	25	₪ 600,000	₪ 24,000	
02/01/2018	30642	92	אבא אחימאיר 1	124	₪ 2,808,000	₪ 22,645	
13/03/2019	30562	31	חזון איש 36 רמת שלמה	88	₪ 2,400,000	₪ 27,273	
04/12/2018	30562	69	חזון איש 58 רמת שלמה	78	₪ 2,275,002	₪ 29,167	עסקה חריגה
ממוצע						₪ **23,432**	
מקדם התאמה לגודל						0.85	
יזמות						1.25	
עלויות בנייה						₪ 6,000	
שווי מ"ר מבונה						₪ 9,934	

14.48 בנוסף לאמור לעיל, הציג שמאי המשיבה נתוני שכירות מבוקשים למסחר, בסביבת הנכס, כמוצג להלן. מקובל עליי תחשיבו של שמאי המשיבה לפיו, לאחר ביצוע הפחתה בגין מו"מ וחשיפה מסחרית פחותה בנכס הנדון ביחס לנכסי ההשוואה, מתקבל כי דמי השכירות הראויים בנכס הינם כ-100 ₪ למ"ר.

תאריך פרסום	כתובת	שטח במ"ר	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש למ"ר
16/02/2020	פסגת זאב	80	₪ 8,500	₪ 106
16/02/2020	שד' משה דיין פסגת זאב	100	₪ 15,000	₪ 150
16/02/2020	פסגת זאב	39	₪ 3,500	₪ 90
16/02/2020	פסגת זאב	88	₪ 7,900	₪ 90
ממוצע				₪ 115

14.49 בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי, למחצית השנייה של שנת 2019 ולמחצית הראשונה של שנת 2020, עולה כי שיעור התשואה הממוצע לנכסים מסחריים, בסמיכות למועד הקובע הינו כ-6.9%. בהיוון זהיר של דמי השכירות הראויים בנכס, בשיעור של כ-7% מתקבל שווי בנוי של כ- 17,150 ₪. בחילוץ השווי למ"ר קרקע תוך שימוש בפרמטרים אשר הוצגו ע"י שמאי המשיבה, המוסכמים על שמאי המבקשת, לרבות יזמות בשיעור של 25% ועלות בנייה של 6,000 ₪ למ"ר, מתקבל שווי של כ-7,720 ₪ למ"ר מבונה, כמוצג בתחשיב שלהלן:

דמ״ש ראויים בנכס	100 ₪
דמ״ש שנתיים	1,200 ₪
שיעור היוון ראוי למסחר	7.0%
שווי בנוי	17,151 ₪
בניכוי יזמות	1.25
הפחתת עלות בנייה	6,000 ₪
שווי למ״ר מבונה	7,721 ₪

14.50 משקלול כלל נתוני השווי, אשר הוצגו לעיל, מתקבל שווי של כ-8,400 ₪ למ״ר מבונה למסחר, במצב חדש:

	שווי מ״ר מבונה	מקדם משוקלל	שווי משוקלל למ״ר מבונה
שווי בגישת היוון דמ״ש ראויים	7,721 ₪	0.70	5,405 ₪
שווי בחילוץ לקרקע מעסקאות השוואה	9,934 ₪	0.30	2,980 ₪
שווי משוקלל למ״ר מבונה			8,358 ₪

14.51 **הפחתה בגין מבנה משולב** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה יש מקום ליתן הפחתה בגין שילוב שימוש ציבורי עם מבנה מגורים ומסחר, במצב החדש. יחד עם זאת, היות שנתוני ההשוואה למגורים בפרויקט ״חמדת יעקב״ הינם ממבנה בשימוש מעורב, אני בדעה כי הפחתה כאמור מגולמת זה מכבר בנתוני השווי ואין מקום להפחתה נוספת.

14.52 **הפחתה בגין קומות גבוהות במגזר החרדי** – בהתחשב כי עסקאות ההשוואה במצב חדש הינן בבינוי הכולל 9 קומות (7 קומות למגורים מעל 2 קומות מסחר) וקיומם של גשרוני גישה ממפלסים שונים לבניין בנכס הנדון, מביאני למסקנה כי אין מקום לביצוע הפחתה נוספת מעבר למגולם בשווי.

14.53 **הפחתה בגין גודל ומורכבות הפרויקט** – בהתחשב בהיקף שטחי הבנייה במצב חדש ואופי הבינוי, מקובלת עליי הסכמת הצדדים להפחתה בשיעור של 15% מהשווי במצב חדש בגין גודל ומורכבות הפרויקט.

14.54 יובהר, כי הפחתה זו אינה מגלמת בתוכה את ההפחתה הנדרשת בגין אי-הוודאות הנובעת מזהות מבצע המטלות הציבוריות עפ״י הוראות התכנית והזמן הדרוש לאישורן וביצוען של המטלות בפועל, כאמור בהכרעתי בסעיף 14.16 לעיל, אלא מתווספת לה, בהתאם להנחיות הפסיקה בסוגיה זו.

14.55 **התייחסות לממ"דים** – בהתחשב כי המימוש נשוא הכרעתי הינו בקשה למידע מוקדם, חושבה ההשבחה בשתי חלופות: האחת – כוללת התייחסות לחיוב בגין ממ"דים, בגין מימוש על דרך של מכר. השנייה – ללא התייחסות לחיוב בגין ממ"דים, בגין מימוש על דרך של בקשה להיתר.

14.56 בהתאם להכרעתי לעיל, בגין תכנית 6513א', החלה במצב הקודם, הובאו בחשבון 36 ממ"דים, בשטח של 12.5 מ"ר כ"א. במצב החדש, ובהתאם להוראות תכנית 101-0598755 הובאו בחשבון 112 ממ"דים, בשטח של 12.5 מ"ר כ"א.

14.57 **תחשיב ההשבחה, הכולל חיוב בגין ממ"דים:**

שווי מצב קודם	
שטח עיקרי למגורים	3,780 מ"ר
ממ"דים - 36 יח"ד	450 מ"ר
סה"כ שטח בנייה אקוי	4,230 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	6,100 ₪
שווי מצב קודם	**25,803,000** ₪

שווי מצב חדש			
	שטח בנייה	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח עיקרי למסחר	1,250 מ"ר	8,400 ₪	10,500,000 ₪
שטח עיקרי למגורים	8,182 מ"ר	4,700 ₪	38,455,400 ₪
ממ"דים - 112 יח"ד	1,400 מ"ר	4,700 ₪	6,580,000 ₪
שווי מצב חדש, לפני הפחתת מטלות			55,535,400 ₪
בניכוי עלויות עודפות בגין קירות תמך		- 1,830,950 ₪	53,704,450 ₪
בניכוי עלות בניית מבני ציבור לגני ילדים		- 1,500,000 ₪	52,204,450 ₪
הפחתה בגין אי-ודאות ודחייה עד להשלמת המטלות הציבוריות			0.92
הפחתה בגין גודל ומורכבות פרויקט			0.85
שווי מצב חדש			**40,823,880** ₪
שווי מצב קודם			**25,803,000** ₪
השבחה			**15,020,880** ₪

14.58 **תחשיב ההשבחה, לא כולל חיוב בגין ממ"דים:**

שווי מצב קודם	
שטח עיקרי למגורים	3,780 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה	6,100 ₪
שווי מצב קודם	**23,058,000** ₪

שווי מצב חדש			
	שטח בנייה	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח עיקרי למסחר	1,250 מ"ר	8,400 ₪	10,500,000 ₪
שטח עיקרי למגורים	8,182 מ"ר	4,700 ₪	38,455,400 ₪
שווי מצב חדש, לפני הפחתת מטלות			48,955,400 ₪
בניכוי עלויות עודפות בגין קירות תמך		- 1,830,950 ₪	47,124,450 ₪
בניכוי עלות בניית מבני ציבור לגני ילדים		- 1,500,000 ₪	45,624,450 ₪
הפחתה בגין אי-ודאות ודחייה עד להשלמת המטלות הציבוריות			0.92
הפחתה בגין גודל ומורכבות פרויקט			0.85
שווי מצב חדש			**35,678,320** ₪
שווי מצב קודם			**23,058,000** ₪
השבחה			**12,620,320** ₪

15. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

תכנית	מועד קובע	השבחה בגין מימוש במכר	השבחה בגין מימוש בהיתר בנייה
101-0598755	18/11/2019	₪ 15,020,880	₪ 12,620,320

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון.

דנה שיחור

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבניה